

Tartu Ülikool
Loodus- ja täppisteaduste valdkond
Ökoloogia ja maateaduste instituut
Geograafia osakond

Bakalaureusetöö geograafias (12 EAP)

Eluasememobiilsus Eesti kahanevates linnaregioonides
Karina Valdas

Juhendaja: PhD Kadri Leetmaa

Tartu 2020

Annotatsioon

Eluasememobiilsus Eesti kahanevates linnaregioonides

Elukohavahetus on tavapärane protsess inimese elus. Enamus elukohavahetusi toimub eluasemega seotud põhjustel, mistõttu on sageli rändevahemaa lühikene. Eluasememobiilsust on uuritud peamiselt suuremate linnade ja linnaregioonide näitel, sageli on uurimustest kõrvale jäänud väiksemad kahanevad linnaregioonid. Selle bakalaureusetöö eesmärk on uurida eluasememobiilsust just Eesti väikestes kahanevates linnaregioonides ning võrrelda eluasememobiilsust kahanevates ja kasvavates linnaregioonides. Analüüs põhineb 2000. ja 2011. aasta rahva ja eluruumide loenduse andmetel. Linnaregioonides defineeriti kuus erinevat eluasemesegmenti eluasemetüübi ja ehitusaasta põhjal. Linnaregioonisest eluasememobiilsust defineeriti kui rännet erinevate eluasemesegmentide vahel. Tulemustest võis järeldada, et eluasememobiilsuse erinevused linnaregioonides pole üldiselt väga suured, kuid siiski eristuvad eluasememobiilsuse mustrid kahanevates ja kasvavates linnaregioonides.

Märksõnad: ränne, elukohamobiilsus, eluasememobiilsus, kahanevad linnad, linnaregioonid

CERCS kood: S230 Sotsiaalne geograafia; S250 Demograafia

Abstract

Housing Mobility in Shrinking City Regions of Estonia

Change of residence is a usual process in a human's life. Most changes of residence happen for housing-related reasons, which means that the migration distance is usually short. Housing mobility has been mainly studied on the example of larger cities or city regions and, therefore smaller shrinking city regions are often left out of research. The aim of this bachelor's thesis is to study housing mobility in the smaller shrinking city regions of Estonia and compare housing mobility in shrinking and growing city regions. The analysis is based on the data of the Population and Housing Censuses 2000 and 2011. In city regions, six different housing segments were defined based on the housing type and the year of the construction. Housing mobility in the city region was defined as migration between different housing segments. The results showed that there were not any significant differences in housing mobility, however the patterns of housing mobility differ in shrinking and growing city regions.

Keywords: migration, residential mobility, housing mobility, shrinking cities, city regions

CERCS code: S230 Social geography; S250 Demography

Sisukord

Sissejuhatus	4
1. Elukohamobiilsus linnaregioonis.....	5
1.1. Elukohamobiilsuse põhjused.....	7
1.1.1. Elukohamobiilsuse sotsiaalsed põhjused	7
1.1.2. Elukohamobiilsuse füüsilised põhjused	9
1.2. Eluasememobiilsus linnaregioonis	10
1.3. Elukoha- ja eluasememobiilsuse uuringud Eestis	12
2. Kahanevad linnad	14
2.1. Kahanev linn, kahanemise põhjused ja võimalikud lahendused	14
2.2. Hoonestusega seotud probleemid ja lahendused kahanevates linnades	17
3. Eluasememobiilsus kahanevates linnaregioonides – uurimisküsimused.....	19
4. Materjal ja metoodika	20
5. Tulemused.....	27
5.1. Samasse linnaregiooni jäävad inimesed	27
5.2. Samasse eluasemesegmenti jäänud inimesed.....	28
5.3. Eluasememobiilsus linnaregioonides	29
5.3.1. Eluasememobiilsus linnaregioonis ja muutused eluasemesegmendis	32
5.3.2. Eluasemesegmentidevahelised rändesuunad	33
6. Arutelu ja järeldused.....	36
Kokkuvõte.....	39
Summary.....	40
Tänuavaldused	41
Kirjanduse loetelu	42

Sissejuhatus

Elukohavahetus on tavapärane protsess inimese elus ning sageli vahetatakse elu jooksul elukohta mitmeid kordi. Statistikaameti andmetel vahetas 2000. aastal elukohta Eesti-siseselt 16 001 inimest ja 2011. aastal 36 137 inimest. Võrreldes hilisemate aastatega vahetas 2000. aastal riigisiselt elukohta tunduvalt vähem inimesi. 2016. aastal vahetas Eesti-siseselt elukohta 37 768 elanikku, kusjuures maakonnasisene ränne moodustas siserändest 54,6 % (Statistikaamet 2017). Tegelikult on aasta jooksul tehtud elukohavahetuste arv oluliselt suurem, kuid siserände statistika arvestusse ei kuulu linna- ja vallasisene elukohamobiilsus (Statistikaamet). Käesolev töö keskendub just linnaregioonide (s.o linnast ja tagamaast koosneva piirkonna) sisesele elukohamobiilsusele. Täpsemalt analüüsin eluasememobiilsust ehk linnaregioonide sisest kolimist ühest eluasemesegmendist teise.

Teaduskirjanduses räägitakse palju gentrifikatsioonist, eeslinnastumisest ja üldisemalt elukoha- ja eluasememobiilsusest, kuid enamus töid on tehtud suurlinnade näitel, vähe on analüüsitud perifeerseid, suurkeskustest eemal asuvaid ja enamasti kahanevaid väikelinnasid. Ka enamus Eesti uuringud põhinevad Tallinna ja Tartu linnaregioonidel. Minu lõputöö eesmärk on analüüsida eluasememobiilsust just kahanevates linnaregioonides. Valisin empiirilisse analüüsi Haapsalu, Rakvere, Kuressaare, Viljandi, Võru ja Põlva linnaregioonid. Uuringusse on teadlikult valitud ääremaa linnaregioonid, mis teiste maakonnakeskuste ja väikelinnadega võrreldes on varasemates rändeanalüüsides näidanud suhteliselt vähem kahanemise märke. Tegemist küll kahanevate, aga siiski Eesti kontekstis suhteliselt tugevamate maakonnakeskustega (Leetmaa & Väiko 2015). Töös selgitan välja, millised on inimeste eluasemesegmentide valikud kahanevates linnaregioonides ning kas need erinevad valikutest, mida tehakse atraktiivsetel Tallinna ja Tartu kinnisvaraturgudel. Analüüsi koostas 2000.–2011. aasta kohta, vastavate aastate rahva- ja eluruumide loenduse andmete põhjal. Tegemist on perioodiga, mil eeslinnastumine ja gentrifikatsioon peaks hakkama Eesti suurkeskuste linnaregioonides intensiivsemalt ilmnema.

Uurimisteema on oluline, kuna aitab mõista, kuidas on toimunud eluasememobiilsus erinevates linnaregioonides ja millistesse eluasemesegmentidesse kolivad erinevates Eesti linnades elavad inimesed. Need teadmised aitavad teada saada, millises positsioonis on perifeersete kahanevate linnade eluasemesegmendid ning kuidas neid eluasemesegmente erinevates linnaregioonides planeerimislikult käsitleda. Näiteks Valga linna näitel on teada, et kesklinna vanades kortermajades ei toimu Tartu ja Tallinnaga sarnast gentrifikatsioon ning majad lagunevad (Tintõra 2019). Kui ka see tendents ilmneb ka teistes perifeersetes kahanevates linnades, on töö põhjal võimalik teha ettepanekuid näiteks miljööväärtusega hoonete kaitsekorralduse kohta kahanevates linnades.

Bakalaureusetöö koosneb kuuest sisulisest osast. Esimeses ja teises peatükis keskendun elukohamobiilsuse põhjustele ning lisaks sellele annan teoreetilise ülevaate elukoha- ja eluasememobiilsusest Eestis ja mujal maailmas. Kolmandas peatükis tõstatan teoreetilisest ülevaatest lähtuvalt uurimisküsimused eluasememobiilsuse kohta kahanevates linnaregioonides, töö neljandas osas annan ülevaate kasutatavatest andmetest ja meetodikast. Viiendas osas toon välja analüüsi käigus saadud tulemused ning viimases sisulises peatükis arutlen saadud tulemuste üle ning seostan neid teiste autorite varasemate tulemustega.

1. Elukohamobiilsus linnaregioonis

Rändeuuringutes eristatakse sageli elukohamobiilsust rändest. Roseman (1971) on rännet defineerinud kui inimeste püsivat liikumist ühest kohast teise, kusjuures pole oluline, kas ületatakse halduspiire või kui pikk on rändevahemaa. Sõltuvalt sellest, kas kolitakse uude piirkonda ja katkestatakse sotsiaalsed sidemed või vahetatakse ainult elukohta piirkonnasiseselt, jagab ta rände täielikuks ja osaliseks ümberasumiseks. Siiski nendib autor, et uurimistöodes sageli defineeritakse rännet kui inimeste alalist liikumist üle poliitiliste või statistiliste piiride, näiteks kolimist ühest regioonist teise või ühest riigist teise, kuna andmed on enamasti kättesaadavad agregeerituna haldusüksuste kohta. Seega käsitletakse uuringutes rändena pigem pikema rändevahemaaga elukohavahetusi, millega enamasti kaasneb ka liikumine ühelt tööturult teisele. Elukohamobiilsuse mõiste on enamasti kasutuses siis, kui ränne toimub piirkonnasiseselt, vahetatakse elukohta, kuid alles jäävad töösuhted ning sotsiaalsed sidemed (Howley 2009; Li 2012; Roseman 1971; Thomas *et al.* 2019).

Oishi (2010: 6) määratleb elukohamobiilsust kui elukohavahetamise sagedust: indiviidi tasandil võib elukohamobiilsust mõista kui minevikus kindla aja jooksul toimunud või tulevikus oodatavate kolimiste arvu; makrotasandil võib elukohamobiilsust käsitleda kui mingi piirkonna elanike osakaalu, kes on kolinud kindla aja jooksul piirkonnasiseselt või plaanivad teha seda tulevikus. Short'i (1978: 419) järgi võib elukohamobiilsust või linnasisest rännet üldiselt mõista kui elukohtade vahetamist linnalisel alal. Enamasti on linna ümbritsev tagamaa seotud tuumiklinnaga funktsionaalsete sidemete kaudu ning linnaregioon on ka ühtne tööturuareaal (Davoudi 2009; Rodríguez-Pose 2008), mistõttu on kasulik vaadelda ka elukohamobiilsust linnaregioonis, mitte ainult tuumiklinnas. Eesti demograafid peavad "Mitmekeelses demograafiasõnastikus" haldusüksuse piires toimuvat rännet üheks siserände alaliigiks ja nimetavad seda "kohalikuks liikumuseks" (Katus & Eesti Demograafia Assotsiatsioon 1993). Seega võib pidada ka elukohamobiilsust kohalikuks liikumuseks, mis on seni vähe kasutust leidnud, aga samas hea sünonüüm elukohamobiilsuse mõistele.

Kohalikku liikumust võib käsitleda kui kohanemisprotsessi, mille käigus asendatakse üks elukoht teisega selleks, et kohandada elukohta sobivamaks leibkonna vajadustele ja soovidele (Brown & Moore 1970; Dieleman 2001). Li (2012) toob välja, et vajadused ja soovid varieeruvad sõltuvalt vanusest, laste olemasolust, elukäigu muutustest ning ka välistest teguritest. Ta rõhutab, et leibkonna liikumisotsuse tegemisel proovitakse enamasti leida leibkonnale kõige sobivam, kasulikum ning kvaliteetsem elukoht, kuid seejuures püütakse siiski minimaliseerida kulusid eluasemele. Dieleman (2001: 257) väidab, et leibkonnad ei leia alati ideaalset elukohta, kuna eluruumide valik võib olla piiratud. Seega võib juhtuda, et leibkonnad peavad valima mõne alternatiivse elukoha, mis ilmselt ei vasta täielikult perekonna ootustele. Ollakse valmis loobuma mõnest vähem tähtsast kriteeriumist elukohavalikul. Eluasemeturgude omadused võivad olla väga erinevad ning need tingimused võivad leibkondade valikuvõimalusi eluasemeturgudel nii piirata kui ka laiendada.

Brown ja Moore (1970) on jaganud elukohavahetuse protsessi kaheks etapiks. Rändeotsuse esimeses etapis tekib mingitel põhjustel rahulolematuse oma praeguse elukohaga, mistõttu inimene soovib elukohta vahetada. Elukohavahetuse protsessi teises etapis hakatakse otsima uut elukohta, mis vastaks leibkonna soovidele. Teises etapis hinnatakse võimalikke pakkumisi

ning tehakse otsus, kas kolitakse uude elukohta või kohandatakse praegust elukohta vastavalt vajadusele. Leibkond võib naasta rändeotsuse teisest etapist tagasi esimesse etappi, et veelkord hinnata oma vajadusi ning otsustada uuesti, milliste omadustega elukohta leibkond vajab ja millised on võimalikud kompromissid. Duncan ja Newman (1976) eristavad oodatavat elukohamobiilsust tegelikust elukohamobiilsusest. Nad leiavad, et inimestel võib olla küll soov elukohta vahetada, kuid tegeliku elukohavahetuseni jõuavad vaid alla poole soovijatest, kuna mitmete takistuste tõttu väheneb tegelik kohalik liikumus. Takistusteks võib olla näiteks seotus omatava kinnisvaraga või kohapealsed sotsiaalsed sidemed. Sageli ei osata tegelikku elukohamobiilsust ette ennustada.

Vabade elukohtade kohta hangitakse teavet erinevatest infoallikatest. Brown ja Moore (1970: 7) on toonud välja, et oluline infoallikas elukoha otsimisel on massimeedia, lisaks sellele hangitakse elukohtade kohta käivat informatsiooni ka kinnisvaramaakleritelt või endiselt omanikult. Autor rõhutab, et olulisel kohal teabe hankimisel on ka inimese tutvusringkond. Tänapäeval lisanduvad infoallikate hulka kindlasti ka sotsiaalmeedia ja internetiportaalid. Kuna iga inimene otsib informatsiooni erinevatest allikatest ning samuti tugineb ta iseenda eelnevatele kogemustele, tekib igal inimesel erinev nägemus elukohtadest või piirkondadest ning inimesed võivad sama kohta hinnata erinevalt (Brown & Moore 1970). Arvatakse, et inimesed võrdlevad vähemalt mingil määral erinevaid piirkondi ning nende omadusi ja elukohta vahetades mõjutab inimese ettekujutus erinevatest piirkondadest kasvõi kaudselt seda, kuidas inimene teeb elukohavalikuid (Boyle *et al.* 1998: 135).

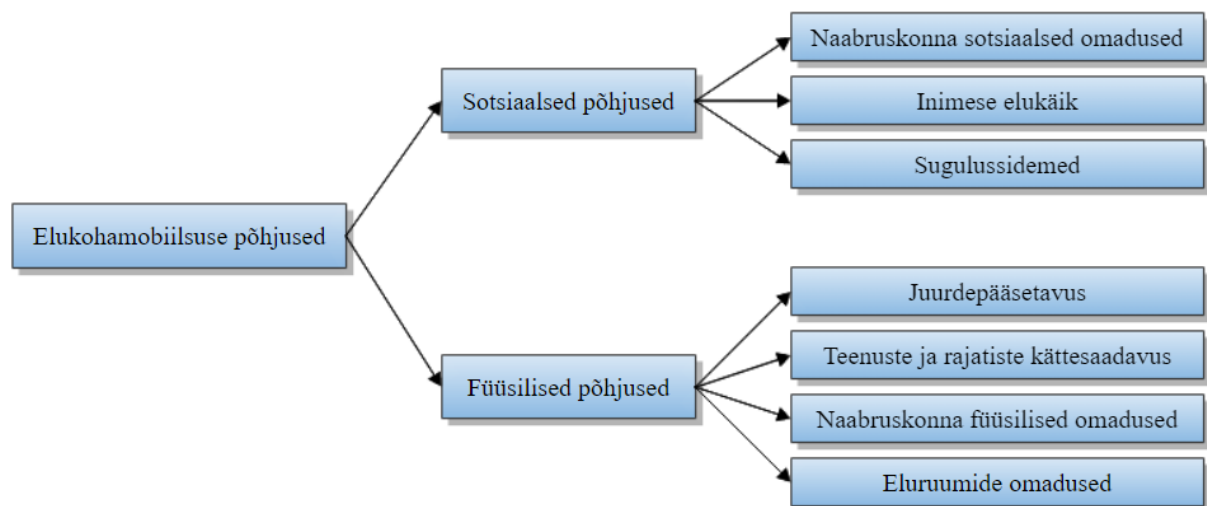
Elukoht on oluline osa igapäevaelust ning enamasti vahetatakse seda mitmeid kordi elu jooksul (Li 2012: 610). Samuti on inimesi, kes vahetavad elukohta mitu korda väga lühikese aja jooksul, kuna alati ei piisa ühest elukohavahetusest, et leida leibkonna vajadustele ja soovidele vastav elukoht. On leitud, et need inimesed, kes kolivad ühest piirkonnast teise ehk kelle rändevahemaa on pikem, vahetavad suurema tõenäosusega lühikese aja jooksul uuesti oma elukohta uues piirkonnas, kui need, kes vahetavad elukohta ainult piirkonnasiseselt (Clark & Davies Withers 2007; Roseman 1971). Clark ja Davies Withers (2007: 610–612) on leidnud, et need pered, kes vahetavad korduvalt elukohta lühikese aja jooksul peale uude piirkonda tulemist, teevad seda tõenäoliselt seetõttu, et neil oli esialgu liiga vähe teadmisi kohaliku eluasemeturu kohta. Hiljem, kui leibkond on kohanenud uue piirkonnaga, võib tekkida inimestel soov leida elukoht, mis vastaks paremini leibkonna vajadustele. Inimesed, kes on piirkonnas kaua elanud ning otsustavad siis piirkonnasiseselt kolida, teavad paremini kohalikke tingimusi ja oskavad nendega arvestada ka elukohavalikul.

Elukohavahetus on enamasti vabatahtlik tegevus, mille käigus soovitakse parandada elukohaga rahulolu, kuid on ka leibkondi, kes on otseselt või kaudselt sunnitud elukohta vahetama (Desmond *et al.* 2015). Üürimise ülekaaluga ühiskondades kogevad suurema tõenäosusega sunnitud rännet madalama sissetulekuga üürnikud, kes ei suuda liiga kõrget üürihinda maksta (Desmond *et al.* 2015; Phinney 2013). Omanikuasustusega ühiskondades seab piiranguid kinnisvara hind. Paljudes riikides elavad inimesed sotsiaalelamispinnal, mistõttu sõltub nende elukohavalik sellest, millised valikuvõimalused inimestele antakse. Kaudselt sunnitud elukohavahetuse põhjused võivad olla seotud sissetulekute vähenemise, üürihinna tõusmise, eluasemekvaliteedi halvenemise, ohtliku naabruskonna, suhete purunemise või

koduvägivallaga (Desmond *et al.* 2015). Sunnitud ränne võib olla ka massiline, näiteks looduskatastroofi tõttu peavad elukohta vahetama väga paljud elanikud (Li 2012: 611). Sunnitud kolimise tõttu valitakse sageli ilma põhjalikku eeltööd tegemata uus elukoht, mis võib omakorda viia uute elukohavahetusteni, mille tulemusena tekib elukoha ebastabiilsus (Desmond *et al.* 2015). On leitud, et nii leibkonna ebastabiilsus kui ka sellega sageli kaasnev elukoha ebastabiilsus mõjub halvasti lastele ja noortele, tekitades probleeme kooliga, käitumis- ja kohanemiskraskusi (Desmond & Perkins 2016).

1.1. Elukohamobiilsuse põhjused

Mitmed autorid on tõestanud, et erineva vahemaaga rändel on iseloomulikud rändemotiivid. Kui rändevahemaa on pikk, siis sageli toimub ränne tööalaste või hariduse omandamisega seotud põhjustel ning lühikese rändevahemaa puhul on valdavalt rändepõhjus seotud sobiva eluaseme leidmisega (Howley 2009; Niedomysl 2011; Thomas *et al.* 2019). Elukohamobiilsuse ehk kohaliku liikumuse põhjused võivad olla aga väga varieeruvad ja keerukad ning sõltuvad palju kontekstist, konkreetsest inimesest ja ka piirkonna iseärasustest (Thomas *et al.* 2019). Kuid siiski on teadlased leidnud mõned üldisemad seaduspärasused, millal ja miks inimesed vahetavad elukohti linnaregioonisiseselt. Elukohamobiilsuse põhjused võib jagada sotsiaalseteks ja füüsilisteks (vt joonis 1).



Joonis 1. Elukohamobiilsuse põhjused (allikas: Karina Valdas).

1.1.1. Elukohamobiilsuse sotsiaalsed põhjused

Elukohamobiilsust võivad mõjutada nii leibkonnas olevad suhted, inimese elukäik (Boyle *et al.* 1998: 105–127) kui ka sotsiaalne läbikäimine teiste ümbruskonnas elavate inimestega (Oishi 2010). Lisaks on kohaliku liikumuse sotsiaalsed põhjused sageli seotud naabruskonna sotsiaalsete omadustega (Lee *et al.* 1994) või sugulussidemetega (Spring *et al.* 2017).

Naabruskonna sotsiaalsed omadused mõjutavad seda, kas inimesed jäävad naabruskonda pikemaks ajaks või plaanivad sealt varsti ära kolida (Boyle *et al.* 1998: 135). Naabruskonna sotsiaalsed omadused on näiteks piirkonna keskmine sissetulek või kuritegevuse tase (Lee *et al.* 1994) ja kogukonnaga seotus (Oishi 2010). Sharp ja Warner (2018) on leidnud, et inimestel, kes tunnevad, et nende naabruskond on hirmuäratav ja ohtlik, on suurem tõenäosus kolida uude

elukohta, kui inimestel, kes peavad oma naabruskonda turvaliseks. Kui inimene hindab kõrgelt naabruskonda, kus ta elab, on kogukonnaga tugevalt seotud ning peab naabruskonnas toimuvat positiivseks, siis on vähetõenäoline, et inimene kavatseb naabruskonnast lähiajal lahkuda (Lee *et al.* 1994; Sharp & Warner 2018). Oishi (2010) selgitab, et aja jooksul on maailm muutunud üha liikuvamaks. Kunagistes traditsioonilistes kogukondades oli lojaalsus olulisel kohal ning inimesed vahetasid harva elukohta. Üldiselt kehtib seaduspära, et elukoha stabiilsus soodustab sotsiaalseid suhteid kogukonnaga, mistõttu väheneb ka soov vahetada elukohta. Kolimine sotsiaalsetel põhjustel toimub siis, kui leibkond ei tunne ennast kogukonna osana. Autori arvates on kaasaegsetes mobiilsetes ühiskondades on aja jooksul vähenenud kogukonnatunne, tähtsamaks on saanud üksikisiku vajadused, mistõttu tehakse tänapäeval ka liikumisotsuseid kergekäelisemalt. On leitud ka seaduspära, et hoolimata suurlinnades olevatest parematest tingimustest ja võimalustest, on väikelinnade elanikud rohkem seotud kohaliku kogukonnaga ning nad tunnevad, et nad on oluline osa kogukonnast (Mannarini *et al.* 2018). Võib eeldada, et osa väikelinnade elanike loobub elukohavahetusest, kuna nad on kogukonnaga tugevalt seotud ning ei soovi sellest seotusest loobuda.

Kohaliku liikumuse põhjused võivad olla seotud muutustega leibkonnas. P.H. Rossi (1955, *cit.* Boyle *et al.* 1998: 105–106) sõnastas elutsükli (*life-cycle*) teooria, mis väidab, et iga inimene läbib elu jooksul kindlad eluetapid ning perekonna rändekäitumine sõltub sellest, millises eluetapis perekond on. Mitmed teadlased on kritiseerinud Rossi esialgset ideed ning väitnud, et pole olemas ainult ühte ideaalset elutsükli, mis kirjeldaks kõiki inimesi ja perekondi. Kunagise elutsükli teooria asemel võeti kasutusele elukäigu (*life-course*) kontseptsioon, mis rõhutab, et inimese elu jooksul aset leidvad sündmused on väga erinevad ja mitmekesised, mistõttu igal inimesel on erinev elutee (Boyle *et al.* 1998: 106–113). Näiteks enam pole valdav klassikaline tuumikperekond ning perekonnatüübid on aja jooksul muutunud mitmekesisemaks; populaarsemaks on saanud ka üksikvanemapere, uuspered ning rohkem on ka lasteta abielupaare (Kagadze *et al.* 2007). Perekonnad liiguvad sageli ühest perekonnatüübist teise, mille käigus leiavad aset sündmused, mis võivad muuta inimese elukäigu ja sellega seotud elukohavahetused väga keeruliseks.

Inimese elukäigu jooksul toimuvad sündmused võivad mõjutada elukohavalikuid ning enamasti suurendavad need ka elukohamobiilsust (Boyle *et al.* 1998: 105–127; Falkingham *et al.* 2016; Morris 2017). Boyle jt (1998: 105–127) toovad ka välja, et paljud inimesed vahetavad elukohta varajases täiskasvanueas, siis, kui nad lahkuvad vanemate kodust, enamasti sooviga leida esimene töökoht, minna õppima või alustada iseseisvat pereelu. Samuti on esimese lapse sünd üks sagedane kohaliku liikumuse põhjus. On leitud, et abiellumine ja lahutus on elusündmused, mis suurendavad märkimisväärselt elukohamobiilsust, kusjuures lahutus on keskeas üks peamine elukohamobiilsuse põhjustaja (Falkingham *et al.* 2016). Kuigi enamasti elusündmused suurendavad elukohamobiilsust, tuleb siiski arvestada ka sellega, et mõned elusündmused võivad muuta perekondasid ka paikseks, näiteks neid, kes elavad vaesemates naabruskondades (Morris 2017). On jõutud järeldusele, et ka laste olemasolu, kinnisvara omamine või vananemine muudavad inimesed vähem mobiilseks (Lee *et al.* 1994; Spring *et al.* 2017). Kuigi vananedes üldiselt väheneb elukohamobiilsus, on Angelini ja Laferrère (2012) leidnud, et väga kõrges eas liikuvus suureneb mingil määral, kuna kolitakse kehva tervise tõttu hooldekodusse või kohandatakse oma elukohta vastavalt vajadusele. On tavapärane, et

madalama sissetulekuga eakad kolivad suuremast eluruumist väiksemasse, sageli eramajast korterisse. Seega tuleb olla teadlik inimeste käitumise keerukusest ning arvestada, et elukäigus toimunud muutused võivad viia väga erineva rändekäitumiseni.

Spring jt (2017) leidsid, et linnaregioonisese elukohamobiilsuse põhjused on seotud ka sugulussidemetega. On leitud, et vanemate elukohta asukoht mõjutab ka täiskasvanud laste elukohavalikut (Michielin *et al.* 2008). Lapse soov vanemate läheduses viibida, võib vähendada naabruskonnast lahkumise soovi kuni poole võrra (Spring *et al.* 2017). Mitmed teadlased on leidnud, et lapsed kolivad tõenäolisemalt vanematele lähemale, kui nad vajavad vanemate toetust ja abi. Sellisteks sündmusteks võib olla lapse saamine, kuna siis vajatakse kedagi, kes vahepeal lapsi hoiaks või siis kolitakse vanemate lähedale peale lahutust või lahkuminekut (Michielin *et al.* 2008; Spring *et al.* 2017). Teine võimalus on, et lapsed tulevad sageli vanemate juurde elama või vanemad laste juurde siis, kui vanemad jäävad vanaks ja vajavad abi (Michielin *et al.* 2008). Spring jt (2017) jõudsid järeldusele, et ebasoodsates naabruskondades elavad inimesed tähtsustavad elukohavalikul sugulaste lähedust rohkem, kui need, kes elavad paremate tingimustega naabruskondades. Sugulaste läheduses elades on raskes olukorras kergem hakkama saada, kuna on võimalus näost-näku vestelda, toetada üksteist nii emotsionaalselt kui ka majanduslikult. Autorid leiavad, et soov elada sugulaste lähedal võib vähendada tõenäosust, et katkestatakse lähedased sugulussidemed ja kolitakse vaesest ja ebasoodsast naabruskonnast mujale. Lisaks sellele, võidakse sugulaste läheduse olulisuse tõttu kaaluda mõtet kolida naabruskonda, mis pole nii meeldiv ja heal tasemel, kui inimene tegelikult sooviks.

1.1.2. Elukohamobiilsuse füüsilised põhjused

Kohaliku liikumise füüsilised põhjused on näiteks juurdepääs teenustele (Brown & Moore 1970) või konkreetse eluaseme omadused (Boyle *et al.* 1998: 128–152; Brown & Moore 1970). Naabruskonna füüsilised omadused, mis võivad viia inimest elukohavahetamise mõteteni või ka tegeliku elukohavahetamiseni, on näiteks elamutüüp, piirkonna rahvastiku- ja liiklustihedus (Lee *et al.* 1994). Samuti mõjutab elukohamobiilsust tänavate ja kõnniteede seisukord, privaatsuse ja vaikuse puudumine/olemasolu ning naabruskonna esteetilisus (Brown & Moore 1970). Naabruskonna füüsilised häiringud, nagu maas vedelev prügi, lagunenud ehitised, jäljed narkootikumide tarvitamisest (süstlad) ja grafiti võivad muuta inimesed kartlikuks, mistõttu võib suureneda nende soov lahkuda naabruskonnast (Sharp & Warner 2018). Halvenevad naabruskonna omadused on eriti iseloomulikud just kahanevatele linnadele, kus tekib eluasemete ülejääk (Barreira *et al.* 2017). Inimeste liikumisotsuseid võib mõjutada ka see, milline on olnud naabruskond minevikus või milliseid muutuseid planeeritakse tulevikus (Lee *et al.* 1994).

Brown ja Moore (1970) on leidnud, et elukohamobiilsuse põhjused võivad olla seotud ka üldise juurdepääsetavusega. Inimesed tähtsustavad elukohavalikul eluaseme paiknemist igapäevase tegevusruumi suhtes ning head ühendust töökoha, koolide, kaubanduskeskuste ja puhkealade vahel. Kui inimese elukoht on kaugel suurematest maanteedest ning ka ühistranspordiühendus on halb, võib suureneda soov vahetada elukohta. Boyle jt (1998: 128–152) väidavad, et inimesed väärtustavad elukohavalikul erinevaid omadusi ja teenuseid ning teevad otsuseid vastavalt oma vajadustele. Noorte heaolu võib suurendada see, kui elukohta läheduses on

olemas haridusasutused, samas vanemate inimeste jaoks ei muuda enamasti haridusasutuste olemasolu elu paremaks. Siiski on omadusi, mida väärtustavad suurem osa inimestest. Paljudele on oluline, et linnas oleks võimalikult madal kuritegevuse ja saastatuse tase, samuti tähtsustatakse poodide lähedust ja kvaliteetse arstiabi kättesaadavust. Kui suurte linnaregioonide siseselt vahetavad perekonnad elukohti, et leida enda vajadustest lähtuvalt kõige sobivamas ning mugavamas asukohas olev elukoht ning tõsta sellega oma elukvaliteeti (Boyle *et al.* 1998: 128–152; Clark & Davies Withers 2007), siis kahanevas väikelinnas elades tuleb sageli arvestada sellega, et vajalikud teenused ei ole alati kohapeal kättesaadavad (Rahandusministeerium 2015).

Eluasemevahetus on väga tihedalt seotud inimese elukäigu jooksul toimuvate sündmustega ning leibkonnas toimuvate muutuste tõttu võib eluase muutuda ebasobivaks. Duncan ja Newman (1976) on leidnud, et eluasemega seotud põhjustel tehtud elukohavahetused võimaldavad perekondadel kohandada eluruumi vastavalt perekonna koosseisusele, vajadustele ja eelistustele. Väga oluline põhjus, mis sunnib leibkonda kolima, on ruumipuudus. Elukohavahetus võib toimuda ka muudel eluasemega seotud põhjustel, inimene võib olla rahulolematu eluruumi üüri- või ostuhinna, elamu seisukorra, eluruumide sisekujunduse, hoolduskulude suuruse, krundi olemasolu ja/või suuruse või tubade arvuga (Brown & Moore 1970). Duncan ja Newman (1976) väidavad, et enamus inimesi kolib just eluasemega seotud põhjustel.

1.2. Eluasememobiilsus linnaregioonis

Linnakeskkond pole homogeenne ning tingimused erinevates linnaosades on väga varieeruvad (Boyle *et al.* 1998: 134–136). Linnades olevad erinevad eluasemekeskkonnad on ehitatud erinevatel aegadel, mistõttu on need erinevate ruumiomaduste ja suunitlustega. Van Erkel (1992) on eristanud põhjalikult eluasemekeskondi, jagades need siselinnaks, 19. sajandil, 20. sajandi alguses ja sõjajärgselt ehitatud eluasemekeskondadeks ning eeslinnaks. Selle määratluse järgi paikneb siselinn linna keskel ning tavaliselt on tegu ajalooliste ehitistega. Siselinnaga piirneb 19. sajandil ehitatud eluasemekeskond, kus sageli toimub ka gentrifikatsioon, mistõttu leidub seal nii odavama kui ka kallima hinnaklassi eluaseid. Linna sees asuvad rohelisusega ümbritsetud avarad madalhoonestusalad iseloomustavad enamasti 20. sajandi alguses ehitatud eluasemekeskonda. Siiski enamasti ei defineerita eluasemekeskondi nii detailselt ning siselinnaks peetakse nii ajaloolist vanalinna, 19. sajandil kui ka 20. sajandi alguses ehitatud hoonestust (Jones 2000: 47; Valatka *et al.* 2016). Seega Tallinnas võib pidada siselinnaks vanalinna ja teise maailmasõja eelset elamufondi. Sõjajärgselt ehitatud eluasemekeskonda iseloomustavad peamiselt kõrged paneelmajad (van Erkel 1992), sõjajärgselt ehitatud elamurajoonid on eriti nähtavad postsotsialistlikes linnades (Brade *et al.* 2009). Praegusel ajal kõige kiiremini arenev eluasemekeskond on eeslinn, kus valdavaks elamutüübiks on ühepereelamu (van Erkel 1992).

Ruoppila (2004) väidab, et Nõukogudeaegset eluasemepoliitikat iseloomustab eluasemete ebavõrdne jaotamine, sõltuvalt inimese positsioonist ühiskonnas. Ebavõrdsust pidi vähendama küll ulatuslik sotsialistlike paneel elamurajoonide ehitamine, mille eesmärk oli pakkuda igale perekonnale eluaset, kuid ka paneel elamus olevaid eluaseid jagati esmalt kõrgemal positsioonil olevatele inimestele. Autor tõi välja, et ulatuslike ehitusprogrammide käivitamine

ja uute elamurajoonide valmimine hakkas suurendama linnasisest rännet sotsialistlikes linnades. Marcińczak jt (2015) töid välja, et kuigi aja jooksul on suurenenud sissetulekute ebavõrdsus, on sotsiaalmajandusliku segregatsiooni tase postsotsialistlikes linnades endiselt pigem madal. Autorid arutlesid, et see võib olla tingitud sellest, et muutused ruumis tulevad sotsiaalmajanduslikest muutustest hiljem esile.

Nõukogudeaegne eluasemepoliitika ning ulatuslik sotsialistlike paneelelamurajoonide ehitamine on muutnud paljude linnade sisestruktuuri (Ruoppila 2004). Brade ja teised (2009) on leidnud, et kuigi linnades on erinevad sisestruktuurid, eluasemeturg ja sotsiaalmajanduslikud olud, on siiski inimeste eluaseme-eelistused sarnased erinevates linnades. Postsotsialistlikes linnades asuvad vähem soovitud eluasemed tihendama asustusega sotsialistlike paneelelamute piirkonnas, hinnatumad eluasemed on väiksema tihedusega madalhoonestusalad (Brade *et al.* 2009; Louf & Barthelemy 2016; Ruoppila 2004). Nõukogude Liidu ajal koondusid inimesed, kellele ei antud esmajärjekorras korterit, siselinna. See sotsialismiaja pärand on endiselt alles paljudes linnades ning siselinna on koondunud peamiselt madalama sissetulekuga leibkonnad (van Erkel 1992), välja arvatud siselinna gentrifitseerunud piirkonnad, kus elavad valdavalt jõukamad leibkonnad (Brade *et al.* 2009). On leitud, et kõrgema sissetulekuga leibkonnad eelistavad ka madalhoonestusalasid nii linna keskel kui ka eeslinnas (van Erkel 1992). Paljusid postsotsialistlikke linnasid iseloomustab siselinnades toimuv gentrifikatsioon ning võõrastele suletud linnaosade teke (Brade *et al.* 2009).

Siiski võivad varieeruda erineva eluasemeturu struktuuri ning pakkumise tõttu elukohavahetamisega seotud protsessid. On jõutud järeldusele, et leibkondadel on lihtsam leida sobivat eluaset linnades, kus on rahvastiku kahanemise tõttu märkimisväärne eluasemete ülejääk ning konkurents puudub (Brade *et al.* 2009; Großmann *et al.* 2015). Samas on Brade jt (2009) leidnud, et tihedama eluasemeturu konkurentsiga linnades esinevad suuremad takistused eluaseme valikul, kuna alati pole võimalik leida ideaalset eluaset või on see leibkonna jaoks liiga kallis. Samuti nendivad autorid, et suurema eluasemeturu konkurentsiga linnades on uute eluasemete ehitamine suunatud pigem jõukatele inimestele ning madalama sissetulekuga elanike jaoks on uue kinnisvara hind liiga kõrge. See aga suureneb sotsiaalmajanduslik segregatsioon linnas veelgi.

On leitud, et suurlinnades on erinevad naabruskonnad või eluasemekeskkonnad homogeensemad ning selgemini eristuvad, mistõttu suurlinnades on sotsiaalmajanduslik segregatsioon suurem kui väiksemates linnades (Louf & Barthelemy 2016). Kuigi enamasti eelistavad rikkamad perekonnad madalama tihedusega eluasemekeskondi, on Louf ja Barthelemy (2016) jõudnud järeldusele, et ka väga suure tihedusega linnaosades on rikkamad leibkonnad ülesindatud, eriti suurlinnades. Van Erkel (1992) leiab, et sissetulekute erinevuse tõttu eralduvad madalama ja kõrgema sissetulekuga leibkondade eluasemed üksteisest järjest rohkem, kuna rikkamatel leibkondadel on võimalus kolida paremasse eluasemekeskonda. Madalama sissetulekuga leibkonnad jäävad enamasti aga endisesse eluasemekeskonda. Ta rõhutab, et aja jooksul langeb tavaliselt eluasemekeskonna kvaliteet veelgi ning tekib halva kvaliteediga eluasemekeskond, kuhu on koondunud peamiselt vaesemad leibkonnad.

Sel juhul võib tekkida olukord, kui inimesel pole võimalik elukohta vahetada ning eluasememobiilsus väheneb, kuna esialgne eluase saab leibkonnale takistuseks. Halva

kvaliteediga eluasemekeskkondades hakkavad langema üüri- ja müügihinnad. Ka kahanevates linnades või väikelinnades, kus suureneb sageli eluasemete ülejääk, hakkavad kinnisvarahinnad langema ning lõpuks on need võrreldes suurlinnadega väga madalad (Großmann *et al.* 2015). Chan (2001) väidab, et kinnisvarahindade languse tõttu lukustuvad osad leibkonnad ruumiliselt, kuna eluaseme müügitulust ei ole võimalik soetada uut eluaset paremas elukeskkonnas. Lisaks sellele peavad inimesed sageli maksma ka eelmise eluaseme laenu, mistõttu võib leibkonna olukord muutuda eriti keeruliseks. Seega väheneb võimalus elukohta vahetada, hoolimata sellest, et leibkondadel võib olla soov seda teha.

1.3. Elukoha- ja eluasememobiilsuse uuringud Eestis

Elukohamobiilsust või linnaregiooni sisest rännet on Eestis uurinud mitmed teadlased. Paljud elukohamobiilsusega seotud tööd keskenduvad eeslinnastumisele. Palang ja Peil (2010) on leidnud, et valglinnastumine pole tegelikult Eestis uus protsess ning see toimus juba 20. sajandil, näiteks Nõukogude Liidu ajal ehitati linnapiiri taha suuri villade piirkondi ning suvilakooperatiive. Nuga jt (2016) on Eestis uurinud sotsialismiaegseid suvilaid ning leidnud, et ka tänapäeval pakuvad need suvilad inimestele võimalust olla vaba, sõltumatu ja luua oma unistuste kodu. Siiski polnud suvilakooperatiivide areng nii massiline kui 21. sajandi alguses toimunud uusarenduste teke ning eeslinnastumise protsess (Palang & Peil 2010).

Tallinna linnaregioonisest rännet on uuritud seoses Tallinna eeslinnastumisega (Leetmaa 2003; Leetmaa & Tammaru 2007). Leetmaa ja Tammaru (2007) on jõudnud järeldusele, et eeslinnastujad on sotsiaalmajanduslikult mitmekesised. Nad leidsid, et kõige tõenäolisemalt eeslinnastuvad madalama ja kõrgema sotsiaalse staatusega inimesed, kusjuures vähemjõukad rändasid peamiselt eeslinna vanematele elamispindadele ning jõukamad uuematesse ja atraktiivsematesse eluasemetesse. Kuigi enamasti räägitakse eeslinnastumisest Tallinna näitel, siis sarnased protsessid toimuvad väiksemas mahus ka väiksemates linnades (Palang & Peil 2010: 702).

Eestis on linnasisese elukohamobiilsuse põhjuseid uurinud Anneli Kährik jt (2012) Tartu ja Tšehhi linna Česká Budějovice näitel. Nad leidsid, et linnas elamist peetakse suures osas endiselt ajutiseks lahenduseks, mis sobib teatud eluetapi, elustiili ja majanduslike võimalustega. Samas on ka elanikke, kes eelistavad püsivalt elada linnas, tavaliselt mingi kindla naabruskonna looduslike ja ajalooliste väärtuste pärast. Autorid tõid välja, et lisaks kesklinna lähedusele otsitakse piirkonnast sageli ka muud lisaväärtust, näiteks kogukonnatunnet ja koha identiteeti, mistõttu Tartus peetakse väärtuslikeks piirkondadeks gentrifitseerunud ehk uuenenud Karlova ja Supilinna linnaosa.

Mõned uuringud Eestis on täpsemalt keskendunud ka eluasememobiilsusele, enamasti on uuringud tehtud Tallinna näitel (Kährik 2002; Kährik & Tammaru 2010; Ruoppila & Kährik 2003; Tammaru *et al.* 2016a). Tammaru jt (2016a) on leidnud, et Tallinn pole ühtlane ning linna saab jagada neljaks eristatavaks tsooniks, milleks on puumajadest koosnev siselinn, linnasisesed madalhoonestusalad, elamurajoonid ja eeslinn. Autorite peamine järeldus on see, et turumajandus on suurendanud linnas märkimisväärselt eluasemete ametialast segregatsiooni. Kährik (2002) arutleb, et kuigi lisaks sissetulekule mõjutab muutuvat eluasememustrit ka eluasemepoliitika, individuaalsed eelistused ning elamuturu struktuur, siis tänapäeva liberaalse eluasemepoliitika tõttu on elukohavalikud järjest enam seotud just inimese

sotsiaalmajandusliku olukorraga. Autor leidis, et Eesti leibkonnad on Tallinnas koondunud pigem eelistatavamatesse ja kõigi võimalustega eraelamutesse ning muukeelsed leibkonnad madalama kvaliteediga korterelamutesse. Tallinnas on kõige liikuvamad jõukad ning väga vaesed leibkonnad (Ruoppila & Kährik 2003).

Vaatamata suurenenud sissetulekute erinevusele ja liberaalsele eluasemepoliitikale linnaosade vahel ei olnud Tallinnas 1999. aastal olulist sotsiaalmajanduslikku erinevust (Ruoppila & Kährik 2003) ning ka 21. sajandi esimestel aastatel iseloomustas Tallinnat tugev sotsiaalne segu ja Nõukogude Liidust pärinev eluasemete struktuur (Kährik & Tammaru 2010). Siiski pole selline olukord Tallinnas olnud püsiv. On leitud, et sotsiaalmajanduslik segregatsioon on Tallinnas suurenenud märkimisväärselt 2000. –2011. aastatel ning muutused on esile tulnud ka linnaruumis (Tammaru *et al.* 2016a, 2016b). Seega Tallinna puhul on leidnud kinnitust, et kihistumine ühiskonnas toimub varem kui linnaruumis (Marcinčzak *et al.* 2015; Sýkora & Bouzarovski 2012).

Eluasememobiilsust on uuritud ka Tartus. Hess ja teised (2012) on leidnud, et 1989.-2008. aastatel vähenes Tartu eluasemekeskondades etniline ebavõrdsus nii eluruumide tüübis kui ka eluruumide suuruses inimese kohta. Samas etnilised erinevused on endiselt suured ning Nõukogude Liidu-aegsed elamispinna segmenteerumise mustrid on samuti alles. Autorid leidsid, et Tartus vähenes eraelamus elavate inimeste osakaal, kuid suurenes eluasemepind inimese kohta.

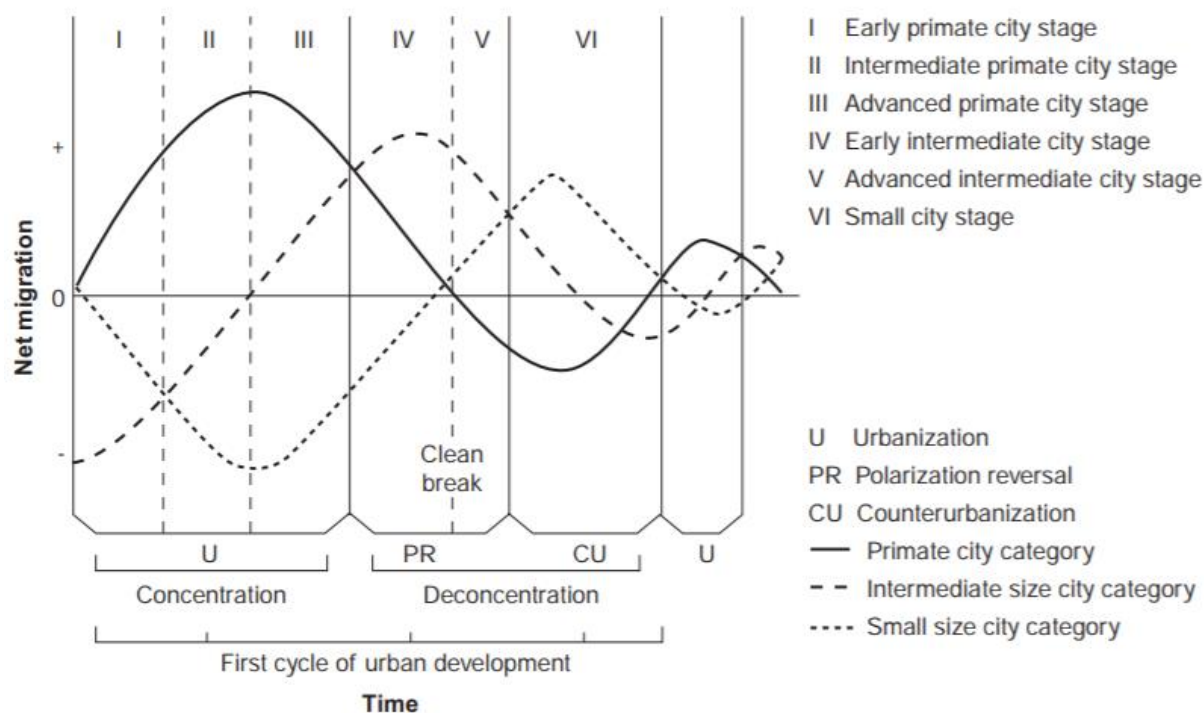
Kokkuvõttes võib öelda, et elukoha- ja eluasememobiilsus linnaregioonis on väga mitmekülgne. Selgus, et elukohamobiilsuse põhjused võivad olla väga varieeruvad ning sageli sõltuvad need konkreetsest olukorrast ja inimesest. Kuigi mitmed autorid leidsid, et inimeste elukohavalikud ja -eelistused on pigem sarnased, siis kahanevates linnades suureneb aja jooksul eluasemete ülejääk, mistõttu võib eeldada, et ka eluasememobiilsus võib olla kahanevates linnades teistsugune kui kasvavates suurlinnades.

2. Kahanevad linnad

2.1. Kahanev linn, kahanemise põhjused ja võimalikud lahendused

Kahaneva linna all mõeldakse selles töös linnalist piirkonda, kus toimub rahvastiku ja majandusliku aktiivsuse vähenemine (Martinez-Fernandez *et al.* 2012: 214; Rahandusministeerium, 2015). Suurlinnade lähedal asuvad väikelinnad on teises seisus võrreldes ääremaal asuvate väikelinnadega ning nad suudavad atraktiivseks jääda nii eakatele kui ka noortele peredele (Fertner *et al.* 2015). Valdavalt peetakse kahanevaid linnasid negatiivseks nähtuseks ning eeldatakse, et need lagunevad ja on halvas seisus, kuid olemas ka hästi toimivaid, kuid kahanevaid linnasid (Barreira *et al.* 2017), näiteks mõned Taani väikelinnad (Fertner *et al.* 2015) ja Saksimaal asuvad Waldenburg ja Grimma (Leetmaa *et al.* 2015). Linnade kahanemine toimub tavaliselt väljarände tõttu (Martinez-Fernandez *et al.* 2012; Rahandusministeerium 2015). Sageli on väljarändajad noored pereloom- ja tööeas inimesed, mistõttu hakkab rahvastiku vähenemist piirkonnas soodustama ka rahvastiku vananemine ja madal sündimus (Leetmaa & Väiko 2015).

Kasvamine ja kahanemine võib olla loomulik protsess linnade arengus. Eristatud linnastumise mudelis (Geyer & Kontuly 1993) pööratakse tähelepanu erineva suurusega linnadele ning sellele, kuidas nendes linnades on rändeprotsessid pidevas muutuses (vt joonis 2). Autorid väidavad, et linnade areng toimub kolme etapi vaheldumisel ja kordumisel ajas, milleks on linnastumine (*urbanization*), murdeperiood (*polarization reversal*) ja vastulinnastumine (*counterurbanization*). Linnastumise etapis kasvavad kõige kiiremini suurlinnad ehk esilinnad, murdeperioodil hakkab kasv suurlinnades aeglustuma ning kasvama hakkavad regioonikeskused. Viimases ehk vastulinnastumise etapis toimub ränne suurlinnadest ja regioonikeskustest väikelinnadesse. Geyer ja Kontuly leiavad, et peale seda võib alata linnade arengu tsükel uuesti. Selline vastulinnastumise periood on Eestis toimunud 1980ndate alguses, kui asustushierarhias kõrgemal astmel olevatesse linnadesse sisseränne vähenes ning rahvaarv hakkas kasvama hoopis maapiirkondades ja väikelinnades tänu põllumajanduse eelisarendamisele (Marksoo 1985: 121). Praegu toimub Eestis kunagise hajaarengu asemel linnastumine ning elanike koondumine suurematesse linnaregioonidesse (Leetmaa 2020, avaldamisel), mistõttu asustushierarhias madalamal tasemel olevad linnad kahanevad.



Joonis 2. Eristatud linnastumise mudel (allikas: Geyer & Kontuly 1993).

Osadel linnadel on siiski olemas ka väga konkreetsed kahanemise põhjused. Sageli on kahanevateks linnadeks saanud kunagised mono-funktsionaalsed tööstuslinnad, kus deindustrialiseerumise tõttu on majandustegevus lõpetatud või on see koondunud väikelinnadest suurlinnadesse (Fertner *et al.* 2015: 119). Paljudest tööstuslinnadest on saanud kahanevad linnad majanduse globaliseerimise, finantsvoogude ja tootmisprotsesside rahvusvahelistumise tõttu (Martinez-Fernandez *et al.* 2012). Endistel tööstuslinnadest oli sageli tööstuse osakaal hõives väga kõrge, mistõttu on deindustrialiseerumine mõjunud nendele linnadele laastavalt ning märgatavalt on vähenenud töökohtade arv (Fertner *et al.* 2015: 119). Töökoha olemasolu on aga oluline tegur, mis seob inimesi konkreetse linna või piirkonnaga. Erinevalt enamusest kahanevatest linnadest pakuvad majanduslikult aktiivsemad suurlinnad noortele sobivamaid töökohti ning mistõttu lahkuvad paljud noored kahanevast linnast (Guimarães *et al.* 2016). Barreira ja teiste (2017) arvates võivad linnade kahanemise põhjused olla seotud ka eeslinnastumise, kliimamuutuste ja satelliidiefektiga. Satelliitlinn tekib enamasti suurema linna majandus- ja teeninduspiirkonda, sel puuduvad mõned linnale iseloomulikud asutused, mistõttu säilib pendeldamine satelliitlinna ja emalinna vahel (Varrak & Kaevats 1995: 383), kuid satelliitlinn meelitab sageli elanikke meeldivama elukeskkonnaga, mis võib põhjustada emalinna kahanemist. Autorid väidavad, et erinevalt deindustrialiseerumisest ei mõjuta enamasti need eelnevalt mainitud põhjused rahulolu elukohaga negatiivselt.

Globaliseerumine on pannud inimesed järjest rohkem liikuma erinevate piirkondade vahel ning ka seetõttu on osades piirkondades suurenenud rahvaarv ning osades vähenenud (Martinez-Fernandez *et al.* 2012). Pirisi ja Trócsányi (2014) leiavad, et väikelinnade positsiooni on liikuvuse suurenemine kahjustanud: suuremates linnades käimine on muutunud inimestele mugavaks, mistõttu sageli eelistatakse suuremate linnade teenuseid väikelinna teenustele; väikelinnad aga ei suuda pakkuda konkurentsi, kuna suurlinnad meelitavad ostjaid suurema ja

mitmekesisema kaubavalikuga. Rahandusministeeriumi analüüsid (2015) rõhutavad, et mida vähem inimesed kasutavad väikelinnas pakutavaid teenuseid, seda halvemaks muutub aja jooksul sealsete teenuste kvaliteet ning kättesaadavus, mis omakorda põhjustab piirkonna kahanemist. Tavapärasem on linnade kahanemine maakondade äärealadel ja keskustest kaugemal asuvates piirkondades.

Hospers (2011) eristab kolme tüüpi tarbijaid, kes tarbivad linnasid kui kohti. Nendeks on elanikud, kes otsivad töö- ja elukohti, ettevõtted, kes otsivad sobivaid asukohti ettevõtlusega tegelemiseks, ja külastajad, kes otsivad linnadest vaba aja veetmise võimalusi. Kusjuures elanikud, ettevõtted ja külastajad hindavad linna puhul erinevaid aspekte ning neil võib olla väga erinev ettekujutus linnast. Kahanevaid linnu iseloomustavad sageli mitmed negatiivsed tunnused, millel võib olla ka mõju linna tarbijatele. Rahvaarvu vähenemise tõttu tekib linna rohkelt tühjasid, lagunevaid ja kasutuseta hooneid ja rajatisi, mis muudavad linna ebaatraktiivseks (Fertner *et al.* 2015; Rahandusministeerium 2015). Rahandusministeeriumi analüüsides (2015) selgub, et ebaatraktiivne ümbruskond võib vähendada elanike elukvaliteeti ning samas peletab see eemale ka ettevõtjaid, samuti väheneb investeerijate huvi. Ettevõtjate lahkumine linnast põhjustab töökohtade puuduse. Rahvastiku vähenemine ja madal ettevõtlusaktiivsus toovad kaasa kohaliku omavalitsuse tulude vähenemise, mistõttu halveneb ka avalike teenuste kättesaadavus. Kõik see rikub aga kahanevate väikelinnade identiteeti ja kahjustab kogukondlike väärtusi (Pirisi & Trócsányi 2014).

Hospers (2011) toob välja, et kuigi paljud linnad on proovinud meelitada inimesi ja ettevõtteid konkreetse linna kohaturunduse ja loosungite abil, ei tehta liikumisotsuseid siiski kergekäeliselt, kuna ollakse sageli seotud eelmise kohaga nii emotsionaalselt kui ka sotsiaalmajanduslikult. Kahanevad linnad peaksid keskenduma pigem elanikkonna säilitamisele, mitte uute elanike juurde meelitamisele (Hospers 2011), kuna vananev rahvastik Euroopas ei loo eeldusi rahvaarvu kasvuks (Rahandusministeerium 2015). Kahanev linn ja elanike arvu vähenemine ei pea alati tähendama seda, et elanikud on rahulolematud elukohaga. Kahanevad linnad võivad pakkuda isegi turvalisemat ja usaldusväärsemat elukeskkonda kui suurlinnad (Barreira *et al.* 2017). Eestis on samuti pigem lepitud maapiirkondade ja linnade kahanemisega ning Rahandusministeerium (2015) on koostanud ka dokumendi „Suunised kahanevate piirkondade säästlikuks ruumiliseks arenguks“, mis annab ülevaate sellest, kuidas tulla toime linnade kahanemisega.

Guimarães jt (2016) arvates iseloomustab väikelinnasid, mis on suutnud säilitada rahvaarvu ja elamute atraktiivsuse, turvaline ja mitmekesine igapäevaelu, tugev sotsiaalne kaasatus, atraktiivsed ja odavad elamurajoonid ja elav kaubandus. Ta väidab, et linna kahanemise pidurdamiseks, tuleks panustada kogukonnatunde loomisele, linna identiteedile ja eripäradele. Saksimaal asuvad Waldenburi ja Grimma on keskendunud noortele peredele ning üritavad pakkuda neile parimat keskkonda laste kasvatamiseks (Leetmaa *et al.* 2015). Ka mõned Taani väikelinnad keskenduvad eelkõige noorperedele ning pakuvad ka turvalist keskkonda vanaduspõlve veetmiseks (Fertner *et al.* 2015). Eesti väikelinnadest on oma nišši leidnud näiteks Otepää talispordi näol ning Viljandi, mis proovib end muuta atraktiivseks kultuuriklastri abil (Leetmaa *et al.* 2015). Leetmaa ja teiste (2015) uuring näitab, et kahanevatel

linnadel on võimalik olukorda parandada olles rohkem ühenduses teiste linnade ja regioonide võrgustikuga ning arendades samal ajal ka linnas kohalikku sotsiaalset kapitali.

2.2. Hoonestusega seotud probleemid ja lahendused kahanevates linnades

Eesti inimarengu aruandest 2019/2020 (Kährik & Väiko 2020, avaldamisel) selgub, et Eesti elamufond on vananenud ning vajab uuendamist. Kõigi mugavusteta eluruumides elab 13 % leibkondadest, olukord on halvem väikelinnades ja maapiirkondades, kus 20 % leibkondadest peab elamistingimusi kehvadeks, mis omakorda tähendab, et rahulolu elukvaliteediga on madal. Rahulolematus elamistingimustega on suurem vanemates ning väiksemates eluasemetes. Väikelinnades eelistatakse sageli paneelmaja korterit siselinna puumajale, kuna paneelmajade seisukord on enamasti parem. Sageli ei ehitata väikelinnadesse ka uusi eluasemeid, Eestis enamasti piirdub uute eluhoonete ehitamine Tallinna, Tartu ja Pärnu ümbrusega (Oja 2020, avaldamisel). Seega elamistingimused on regionaalselt väga erinevad ning need süvendavad omakorda üldist ebavõrdsust Eestis. Ebavõrdsust aitaks vähendada erinevad toetused, läbimõeldud piirkondliku suunitlusega meetmed ja koostöö eraarendajatega (Kährik & Väiko 2020, avaldamisel).

Kahanevates linnades on suur probleem eluasemete ülejääk (Kährik & Väiko 2020, avaldamisel). Deilmanni jt (2009: 663) näitavad, et endise Ida-Saksamaa linnades on suur eluruumide ülejääk mitmekorruselistes kortermajades: kõige rohkem vabasid elurume on enne 1918. aastat ning 1979.–1990. aastatel ehitatud kortermajades. Valga linnas on samuti suur eluasemete ülejääk, kusjuures kõige enam hüljatud on siselinnas asuvad vanemad puumajad (Tintëra *et al.* 2018). Kahanevates linnades tekib eluasemete ülepakkumine ja vananeb infrastruktuur, kuid sageli pole võimalik midagi muuta, kuna omavalitsusel pole piisavalt raha olukorra parandamiseks (Tintëra 2019).

Kahanevate linnade olukorrale ei aita kaasa ka miljööaladele kehtivad reeglid. Valga linna näitel on näha, et siselinna puitmajadega ei toimu sellist gentrifikatsiooniprotsessi nagu Tallinna ja Tartu siselinnades (Kährik & Väiko 2020, avaldamisel). Tintëra (2019) selgitab, et kui puumajades tingimused halvenevad, kolivad hoonest välja jõukamad inimesed. Hiljem, kui hoone muutub elamiskõlbmatuks, peavad kolima ka vaesemad leibkonnad, enamasti omavalitsuse poolt pakutavasse sotsiaalkorterisse. Lõpuks jäävad elamiskõlbmatud kortermajad tühjaks (Haase *et al.* 2010) ja kuuluvad sageli ka lammutamisele (Tintëra 2019). Tintëra jt (2018) leiavad, et praegu miljööaladele kehtivad nõuded suurendavad projekteerimise ja ehitustööde kulusid, mistõttu omanikud sageli jätavad niigi madala turuväärtuse ja renoveerimise kalliduse tõttu hoone hooletusse.

Tintëra jt (2018) on leidnud, et kahanevate piirkondade miljööalade jaoks tuleks välja töötada teistsugused nõuded, mis soodustaksid siselinna piirkondade uuenemist ja kasutamist. Eriti kesklinnas tuleks vähendada hüljatud hoonete hulka, kuna kesklinna kuvandist sõltub kogu linna kuvand ning areng. Eesti Arhitektide Liit ja Eesti Vabariik 100 korraldasid projekti „Hea avalik ruum“, mis soosis just kesklinnade arengut. Selle projekti eesmärk oli korrastada linnakeskuseid ning muuta sellega väikelinnade elukeskkonda inimestele atraktiivsemaks (Eesti Arhitektide Liit). Kahanevates linnades on esmatähtis keskenduda just kõige väärtuslikemate hoonete taastamisele ning vajadusel peaks olema võimalus lammutada ka

muinsuskaitsealal olevaid hooneid, suurendada tuleks avaliku sektori toetusi ning leevendada tuleks materjalidele esitatavaid nõudeid (Tintëra *et al.* 2018).

Barreira ja teised (2017) on leidnud, et linna kahanemise põhjus võib mõjutada seda, kui rahul on elanikud oma eluasemega. Ta toob välja, et deindustrialiseerumise tõttu kahanevates linnades on enamasti rahulolu elukohaga üsna madal, kuna inimeste elukvaliteeti vähendavad hüljatud tööstusalad, lagunevad hooned ja sellest tulenev vandalism ning kuritegevustaseme suurenemine. Tintëra jt (2014) järgi vähendavad mahajäetud tööstusalad linna atraktiivsust ning ka selle naabruses asuvate kinnistute väärtust. Hüljatud tööstusalad sümboliseerivad rahvastiku vähenemist ning majandusliku ja sotsiaalse aktiivsuse langust. Samuti vähendab lagunenu elamufond ning hüljatud tööstusalad inimeste seotust konkreetse kohaga. Seega tuleks deindustrialiseerumise tõttu kahanevatele linnadele pöörata rohkem tähelepanu, et muuta elanike rahulolevamateks ja vähendada sellega linnade kahanemist (Barreira *et al.* 2017). Reckien & Martinez-Fernandez (2011: 1392) arutlevad, et kunagised tööstuslinnad polnud inimeste jaoks meeldivad elukohad, mistõttu peaksid vanad tööstuslinnad olema avatud uutele arengutele ning vähem rõhutama tööstuslinna kuvandit. Nende hinnangul tuleks endised tööstuslinnad muuta inimestele meeldivaks ning pigem rohelisemaks elukeskkonnaks.

Kahanevates linnades üldiselt tuleks kasutusele võtta erinevaid meetmeid ja poliitikaid, selleks et vähendada inimestes tunnet, et linn laguneb (Barreira *et al.* 2017; Martinez-Fernandez *et al.* 2012). Selleks et vähendada väljarännet kahanevast linnast, peab linn tegelema negatiivsete arengutega, näiteks tühjade ja lagunevate hoonetega, ning planeerima linna ümber nii, et see sobituks paremini praeguse olukorraga linnas (Reckien & Martinez-Fernandez 2011). Halvas seisukorras olevaid hooneid tuleks taaselustada, samuti saab linn panustada avaliku ruumi korrashoiule (Barreira *et al.* 2017). Kuna elanikkond väheneb kahanevas linnas, tuleb lisaks tühjade hoonete renoveerimisele hakata tegelema intensiivsemalt ka hoonete lammutamisega (Deilmann *et al.* 2009). Lammutatud hoonete asemele oleks kasulik rajada rohealasid, et muuta kahanevat linna väärtuslikumaks (Reckien & Martinez-Fernandez 2011).

Järjest enam linnasid on rakendanud erinevaid meetmeid ja tegelevad aktiivselt hoonestusega seotud probleemidega. Paljud Ida-Euroopa kahanevad linnad on lammutanud tühje eluasemeid ja on rajanud nende asemele näiteks puhkealasid, et muuta linna elanikele atraktiivsemaks ning tõsta elanike elukvaliteeti (Martinez-Fernandez *et al.* 2012). Korterimajad on sel põhjusel lammutatud näiteks Ida-Saksamaal, Leipzigi linnas (Großmann *et al.* 2015). Tintëra (2019) toob välja, et hoonestusega seotud probleemidega tegutseb aktiivselt ka Valga linn, hoolimata sellest eraomandis olevate hoonete lammutustegevus võib keerukas olla. Hoolimata sellest, et Valgas on veel väheseid hooneid lammutatud või taastatud, reageerivad elanikud sellisele eluasemepoliitikale positiivselt. Praegune Valga vallaarhitekt Tintëra, ütleb, et kui aja jooksul hakkavad Valgas kinnisvarahinnad tõusma ning elanike elukvaliteet paraneb, võib pidada tehtut edukaks. Ta rõhutab, et eluasemepoliitika on kahanevates linnades väga olulisel kohal, kuna see aitab taastada ja stabiliseerida olukorda linnas.

Seega, kuigi valdavalt iseloomustavad kahanevaid linnasid sellised negatiivsed ilmingud nagu töökohtade puudus, lagunevad hooned ning puuduvad teenused, on olemas ka kahanevaid linnasid, mis on suutnud jääda inimestele atraktiivseks ning pakuvad meeldivat elukeskkonda. Sõltuvalt sellest võib eluasememobiilsus varieeruda ka kahanevates linnaregioonides.

3. Eluasememobiilsus kahanevates linnaregioonides – uurimisküsimused

Kahanevatest linnaregioonidest liiguvad küll väga paljud inimesed regioonist ära, kuid sarnasel suuremate linnadega toimub liikumine ka linnaregioonisiseselt (Leetmaa & Väiko 2015). Haase jt (2010) toovad välja, et kahanevaid linnasid iseloomustab eluasemete ülejääk. Autorid leiavad, et sageli ei paikne tühjad eluasemed hajusalt kogu linnas ning enamasti jäävad tühjaks elukohad nendes linnaosades ja piirkondades, kus inimesed on rohkem rahulolematud eluasemetega. Näiteks Großmann jt (2015) tulemused näitavad, et kahanevas Leipzigi linnas põhjustas eluasemete ülejääk suure erinevuse eluasemete pakkumise ja nõudluse vahel, mistõttu toimus kinnisvara hindade langus. Madalate hindade ning suure valikuvõimaluse tõttu hakkasid paljud inimesed linnasiseselt oma elukohta vahetama, tänu sellele suurenes ka vaesemate leibkondade eluasememobiilsus. Seega ülepakkumine annab võimaluse leida leibkonnale sobivaim eluase. Autorid leidsid, et ülepakkumise tulemusena hakkas Leipzigi kesklinna eluasemetesse koonduma rohkem noori, kesklinnast väljapoole jäävatesse linnaosadesse koondusid vanemad inimesed. Lisaks soodustab eluasemete ülejääk ning inimeste elamuideaalide elluviimine nii etnilist kui ka sotsiaalmajanduslikku segregatsiooni (Brade *et al.* 2009; Großmann *et al.* 2015).

Siiaamaani on väga vähe uuritud eluasememobiilsust kahanevates linnades ning nagu varasemates peatükkides selgus, on sarnaseid uurimusi tehtud pigem suurte ning kasvavate linnade kohta. Großmanni jt artiklis (2015) uuriti küll leibkondade segregeerumist kahanevas linnas, kuid eluasememobiilsust kahanevate linnade erinevate eluasemesegmentide vahel on uuritud pigem vähe ning väga üldistatult. Siiski võib eeldada, et ka kahanevates linnades toimub eluasememobiilsus erinevate eluasemesegmentide vahel.

Lähtuvalt sellest uurimislüngast on selle töö eesmärk uurida eluasememobiilsust kahanevates linnades ning jõuda järeldusele, kas kohalik liikumus eluasemesegmentide lõikes toimub Tallinna ja Tartuga sarnaselt ka väiksemates, suurtest majanduskeskustest eemal paiknevates Eesti linnaregioonides. Uurimistöös vastan järgmistele küsimustele:

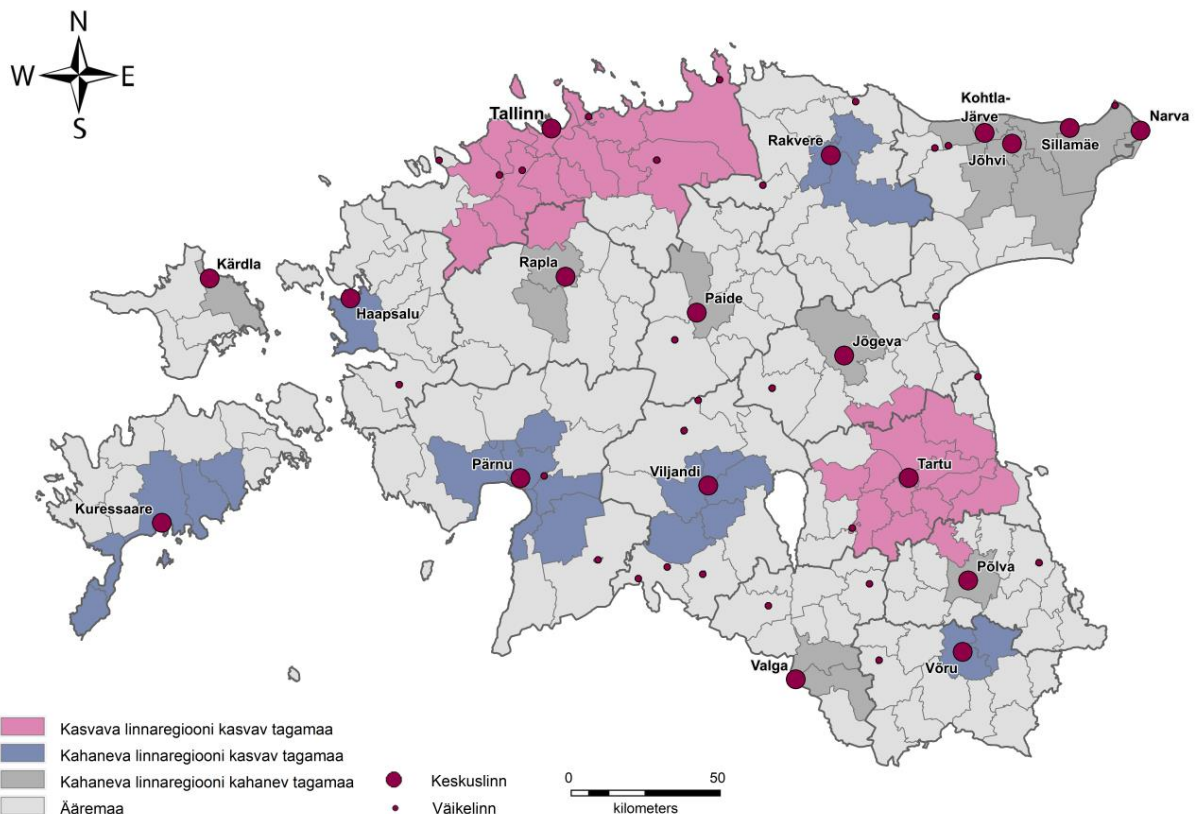
1. Kuidas erineb eluasememobiilsus erinevate eluasemesegmentide vahel Eesti suurlinnades ja kahanevates maakonnakeskustes?
2. Millises positsioonis eluasemeturul on Eestis kahanevate linnaregioonide vanemad ja uuemad kortermajad, vanemad ja uuemad eramud?

4. Materjal ja metoodika

Rahvaloenduse andmete põhjal on väikelinnade kahanemine ning rahvastiku koondumine pealinna linnaregiooni on olnud süvenev kahel esimesel üleminekuaja kümnendil. 1989.–2000. aastal kaotas enamik linnaregioone tervikuna rahvastikku ning positiivne rändesaldo oli vaid Tallinna, Tartu, Pärnu ja Haapsalu linnaregioonis (Tammaru *et al.* 2003). Leetmaa ja Väiko (2015) jõudsid järeldusele, et rahvastiku koondumine suurematesse linnaregioonidesse, peamiselt Tallinna linnaregiooni, jätkus ka 2000.–2011. aastatel ning sel perioodil olid positiivse rändesaldoga ainult Tallinna ja Tartu linnaregioonid.

Tammaru jt (2003) leidsid, et 1989. ja 2000. aasta loendusevahelisel ajal oli Eestis valdav linnaregioonisene eeslinnastumine, sel ajal toimus linnaregioonisene linnastumine ainult Valga linnaregioonis. Eeslinnastumine ja eeslinnapiirkondade olemasolu muudavad linnaregiooni rände mõttes stabiilsemaks, kuna hoolimata sellest, et lahkutakse keskuslinnast, jäädakse samasse linnaregiooni ning ka tööturuareaal jääb samaks. Siiski selgus, et varasemal perioodil peaaegu kõigis linnaregioonides toimunud eeslinnastumise trend vähenes aja jooksul ning 2000. aastatel kasvas ränderahvastik vaid Tallinna, Tartu, Pärnu, Haapsalu, Kuressaare, Viljandi, Rakvere ja Võru linnaregiooni tagamaal (Leetmaa & Väiko 2015). Arvestades 2000. aastate üldiseid rändetreende Eestis saab linnaregioonid jagada kolme rühma: 1) kasvavad Tallinna ja Tartu linnaregioonid; 2) kahanevad, kuid kasvava tagamaaga Pärnu, Haapsalu, Kuressaare, Viljandi, Rakvere ja Võru linnaregioonid; 3) kahaneva keskuslinna ja tagamaaga Kärkla, Rapla, Paide, Jõgeva, Põlva, Valga ja Ida-Viru linnade linnaregioonid (vt joonis 3).

Uurimistöös uurin eluasememobiilsust küll kahanevates, aga siiski rahvastikutrendide osas tugevates linnaregioonides, kus vähemalt tagamaa ränderahvastik on kasvav. Varasematest uurimustest (Leetmaa & Väiko 2015) on selgunud, et perioodil 2000–2011 olid tugevamateks maakonnakeskusteks Haapsalu, Rakvere, Kuressaare, Viljandi ja Võru linnaregioonid. Kuigi ka Pärnu linnaregioonis oli sel perioodil tagamaa rändesaldo positiivne, ei käsitle seda analüüsis, kuna see omab ka regioonikeskuse funktsiooni (Leetmaa & Väiko 2015; Tammaru *et al.* 2003). Analüüsist jäävad välja ka kahaneva tagamaa ja keskuslinnaga maakonnakeskused. Erandina lisasin analüüsi lähtuvalt enda isiklikust huvist Põlva linnaregioon, kuna Põlvamaal asub minu kodukoht. Samas annab Põlva linnaregiooni töösse lisamine võimaluse võrrelda omavahel erinevatesse rühmadesse kuuluvaid linnaregioone. Linnaregioonide võrdlemise eesmärgil kaasasin analüüsi ka Tallinna ja Tartu linnaregioonid. 2000. ja 2011. aasta rahva ja eluruumiandmetest küll selgub, et ka Tartu linnaregiooni rahvastik on 2,0% vähenenud, kuid lisaks Harjumaale on ainult Tartumaal vahemikus 1995–2016 suurenenud riikliku SKP osamaht (Plüschke-Altof *et al.* 2020, avaldamisel), mistõttu pole põhjust käsitleda Tartu linnaregiooni ääremaana erinevalt teistest kahanevatest linnaregioonidest. Lisaks sellele pole kinnisvaraturud kahaneva ääremaa linnaregioonides võrreldavalt atraktiivsed Tallinna ja Tartu linnaregioonidega.



Joonis 3. Eesti linnaregioonid jagatud kolme rühma 2011. aasta seisuga. Keskuslinna ümbritsevad vallad moodustavad keskuslinna tagamaa juhul, kui 30% tööealisest elanikkonnast käib keskuslinnas tööl (aluskaart: Maa-amet 18.05.2020; Leetmaa & Väiko 2015).

Sarnaselt mitmete teiste eestlaste töödega (Leetmaa 2003; Leetmaa & Väiko 2015) defineerin ka selles töös linnaregiooni kui keskuslinna ja sellega tihedalt seotud tagamaad, kusjuures ümbritsevaid linnasid ja valdu peetakse tagamaaks juhul, kui vähemalt 30% sealsest töötavast rahvastikust käib iga päev keskuslinnas tööl. Selles töös defineerisin linnaregioonid 2011. aasta seisuga.

Uurimistöö põhineb 2000. ja 2011. aasta rahva ja eluruumide loenduse andmetel. Kuna mul puudus võimalus analüüsida individuaalandmeid, kasutasin töö koostamisel tellitud väljavõtet, kus informatsioon inimeste kohta on esitatud agregeeritud kujul, peamiselt linnaregioonide ja eluasemekeskkondade kaupa. Algandmete puhul on tegemist isikupõhiselt seotud andmetega, mis tähendab, et teada on sama inimese elukoht nii 2000. kui ka 2011. aastal. Eluasememobiilsuse defineerin töös kui liikumise erinevate eluasemesegmentide vahel. Selle töö kontekstis on elukohavahetus linnaregioonisiseselt toimunud siis, kui 2011. aastal elab inimene teises eluasemesegmendis kui 2000. aastal. Siiski tuleb arvestada, et tegelike rändejuhtude arv on suurem, kuna elukohavahetusena ei lähe arvesse näiteks eluaseme segmendi sisene ränne ning mitmekordsed rändesündmused linnaregioonis.

Töös defineerisin linnaregioonide sees eluasemesegmendid eluruumi tüübi ja ehitusaasta põhjal. Eluruumi tüübi põhjal jagasin eluasemed korterelamuks ja ühepereelamuks. Eluruumi ehitusaasta alusel eristasin töös enne 1945. aastat ehitatud ehk teise maailmasõja eelse ja ka

sõjaaegse eluasemefondi, 1946.–1990. aastatel ehitatud ehk Nõukogude-aegse elamufondi ning 1991. aastal ja hiljem ehitatud ehk taasiseseisvunud Eesti-aegse eluasemefondi. Eluruumi tüübi ning ehitusaasta kombineerimisel sain kuus eluasemesegmenti.

- **Enne 1945. aastat ehitatud korterelamud** – peamiselt on tegu siselinna kahekorruseliste puumajadega (vt joonis 4), mis võivad olla väga erinevas seisus, sõltuvalt sellest, kas piirkond on gentrifitseerunud või mitte. Sellesse eluasemesegmenti võivad kuuluda ka ajaloolises kesklinnas asuvad elamud.
- **1946. –1990. aastatel ehitatud korterelamud** – valdavalt on tegu Nõukogude-ajal ehitatud kortermaja gruppidega (vt joonis 5), mida hakati ehitama linnastumise ning sõjajärgse elamispinna nappuse tõttu (Ruoppila 2004).
- **1991. aastal ja hiljem ehitatud korterelamud** – enamasti on tegemist kõige uuemate ning kallimate eluasemetega. Vahepeal on need korterelamud koondunud ühte kokku, moodustades ühise elamukvartali. Võrreldes Nõukogude-ajal ehitatud korterelamutega on need korterelamud eriilmelisemad (vt joonis 6). Siiski võivad siia eluasemesegmenti kuuluda ka Nõukogude-ajal alustatud korterelamud, mis lõpetati peale 1991. aastat.
- **Enne 1945. aastat ehitatud ühepereelamud** – Selles eluasemesegmendis olevad elamud võib jagada kahte gruppi: vanemad puumajad linnas (vt joonis 7) ning linnaümbruses asuvad talumajad. Linnas asuvatele vanematele eramutele on sageli iseloomulik gentrifikatsioon, kuna need paiknevad linna keskuse lähedal.
- **1946. –1990. aastatel ehitatud ühepereelamud** – Ühepereelamute ehitamisel keskenduti Nõukogude-ajal üsna vähe. Elamuehitust iseloomustab majade ehitamine silikaattellistest (vt joonis 8). Lisaks sellele ehitati linnapiiri taha sageli suuremaid ja tole aja kontekstis luksuslikumaid elamuid, samuti toimus ka suvilakooperatiivide ehitamine (Palang & Peil 2010).
- **1991. aastal ja hiljem ehitatud ühepereelamud** – Nii nagu ka 1991. aastal ja hiljem ehitatud kortermajad on ka osad uuemad ühepereelamud sageli ehitatud elamurajoonidena. Uuemad ühepereelamud on sageli seotud eeslinnastumisena, mistõttu need asuvad linnaregiooni tagamaal (vt joonis 9).



Joonis 4. Enne 1945. aastat ehitatud korterelamu Võrus aadressil Fr. R. Kreutzwaldi 36 (allikas: Kadri Leetmaa).



Joonis 5. 1946. –1990. aastatel ehitatud korterelamud Põlvas aadressidel Lina 11 ja Pihlaka 8 (allikas: Karina Valdas).



Joonis 6. 1991. aastal ja hiljem ehitatud korterelamu Võrus aadressil Vilja 12 (allikas: Ilmar Jalas).



Joonis 7. Enne 1945. aastat ehitatud ühepereelamu Võrus aadressil Fr. R. Kreutzwaldi 31 (allikas: Kadri Leetmaa).



Joonis 8. 1946. –1990. aastatel ehitatud ühepereelamu Põlvas aadressil Rooski 7 (allikas: Karina Valdase).



Joonis 9. 1991. aastal ja hiljem ehitatud ühepereelamu Võru vallas Kose külas (allikas: Kadri Leetmaa).

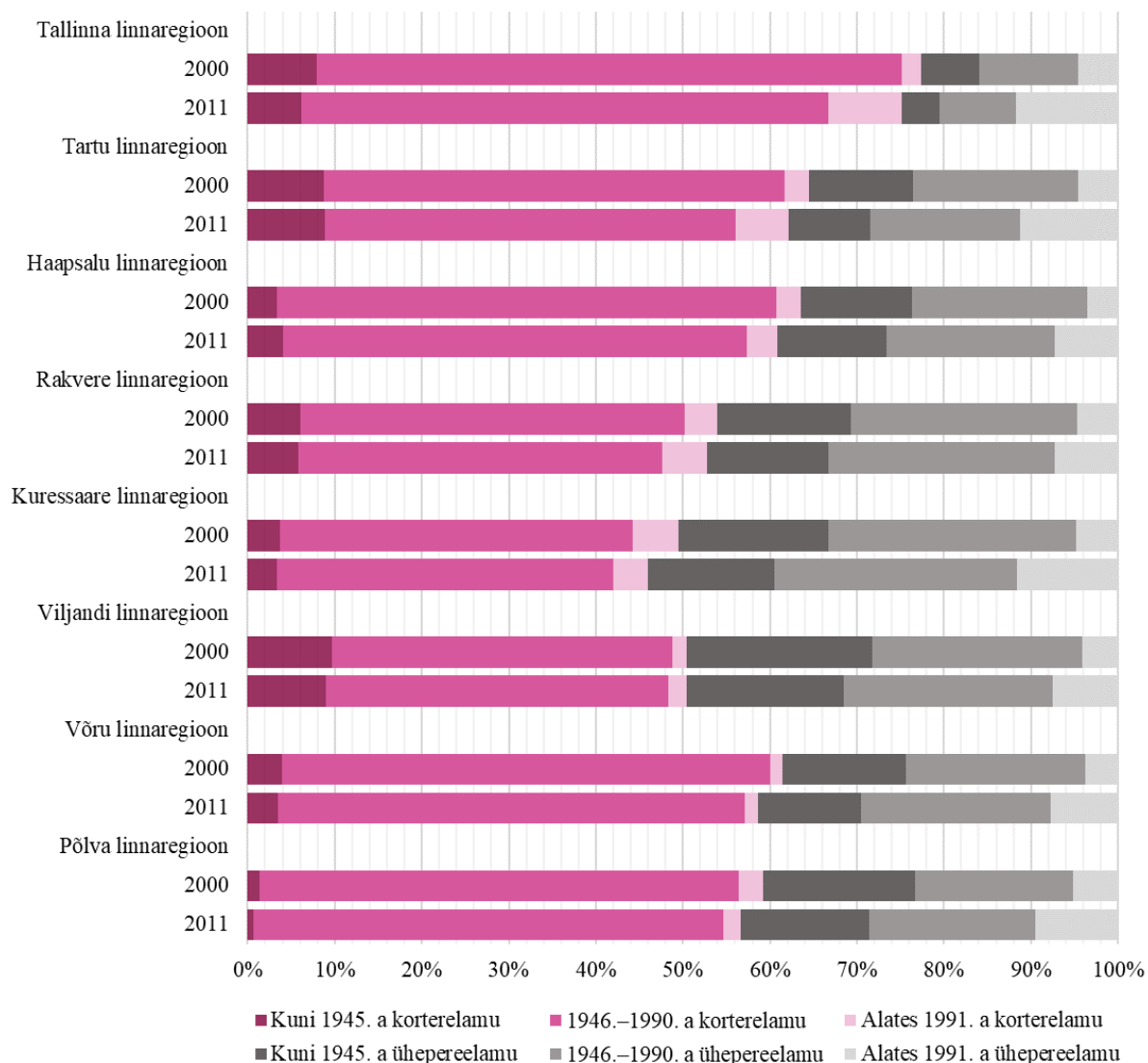
Eluasememobiilsust linnaregioonis uurisin mitmes etapis. Esmalt analüüsisin üleüldist analüüsi alust rahvastikku ehk kõiki inimesi, kes on elanud nii 2000. kui ka 2011. aastal samas linnaregioonis. Hiljem vaatasin eraldi nii erinevatest eluasemesegmentidest sisse- ja väljarändajaid kui ka samasse eluasemesegmenti jääjaid. Selline andmeanalüüsi ülesehitus aitab mõista eluasememobiilsust, peamiselt eeslinnastumist ja gentrifikatsiooni Eesti väiksemates kahanevates linnaregioonides. Samuti annab see ülevaate sellest, millises seisus on eluasemesegmendid erinevates Eesti linnaregioonides.

Eluasememobiilsuse iseloomustamiseks eluasemesegmentides kasutasin andmeanalüüsis järgnevaid arvutuslikke näitajaid: rändesaldo üldkordajat, sisse- ja väljarände üldkordajat, väljarände üldkordajat ja rändeintensiivsust. Rändesaldo üldkordaja iseloomustab käesolevas töös eluasemesegmentide saabunute ja sealt lahkunute vahet sama eluasemesegmendi tuhande perioodikeskmise elaniku kohta. Sisse- ja väljarände üldkordaja näitab vastavalt, kas ainult eluasemesegmentide saabunute või sealt lahkunute arvu sama segmendi tuhande perioodikeskmise elaniku kohta. Töös on kasutatud ka rändeintensiivsust, mille abil on võimalik kirjeldada üldist mobiilsust eluasemesegmentides vaadeldaval perioodil. Arvutuslikult leitakse rändeintensiivsus liites omavahel saabunute ja lahkunute arvud ning seejärel jagades saadud summa tuhande perioodikeskmise elanikuga. Lisaks eelnevatele näitajatele kasutasin paljudel juhtudel ka ainult tavalist protsendarvutust.

5. Tulemused

5.1. Samasse linnaregiooni jäävad inimesed

Uuritavates linnaregioonides jäi 2000.–2011. aastatel umbes kaks kolmandiku rahvastikust samasse linnaregiooni, kõige vähem jädi püsima Haapsalu linnaregiooni (63,9%) ning kõige rohkem Kuressaare linnaregiooni (70,9%). Kuigi jäädakse samasse linnaregiooni, kohandavad osad inimesed siiski oma eluaset linnaregioonisiseselt, mistõttu on aja jooksul muutunud inimeste eluasemevalikud ning sellest tulenevalt ka erinevate eluasemesegmentide osatähtsus linnaregioonides (vt joonis 10).



Joonis 10. Samasse linnaregiooni jäänud inimesed eluasemesegmentide järgi 2000. ja 2011. aastal.

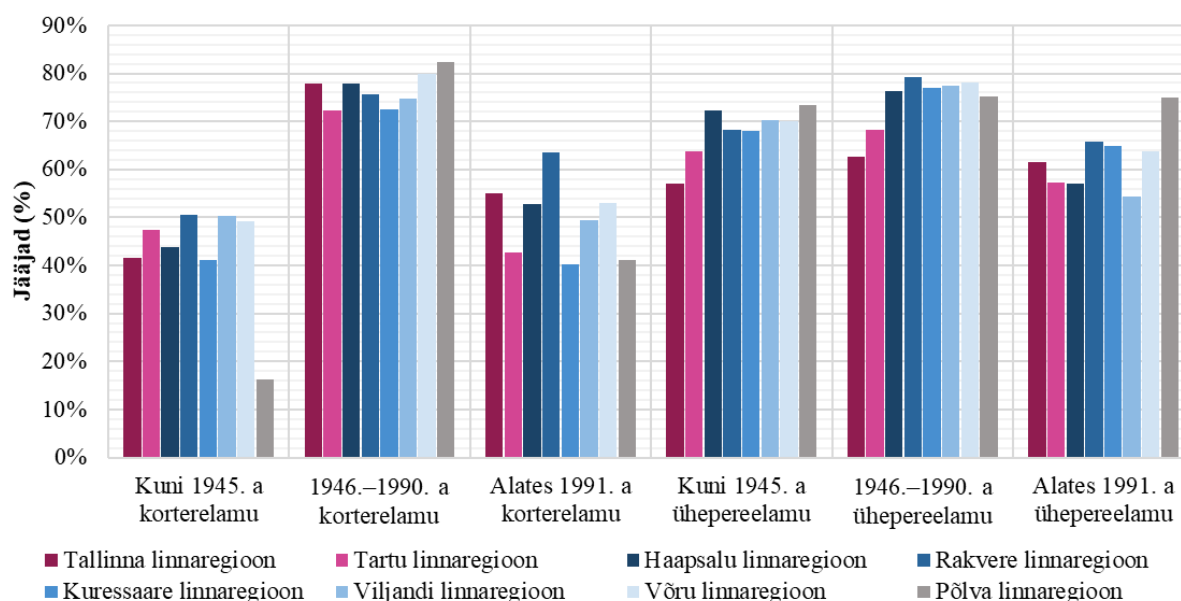
Jooniselt 10 on näha, et peaaegu kõigis linnaregioonides elab enamik inimesi korterelamutes nii 2000. kui ka 2011. aastal. Korterelamute osatähtsus on mõlemal aastal märkimisväärselt suurem kasvavas Tallinna linnaregioonis (2000. aastal 77,4% ja 2011. aastal 75,1%). Teistest linnaregioonidest eristub ainult Kuressaare linnaregioon, kus elas mõlemal aastal suurem osa inimesi ühepereelamutes. Perioodil 2000–2011 suurenes linnaregioonides märgatavalt

ühepereelamutes elavate inimeste osakaal, ainult Viljandi linnaregioonis jäi ühepereelamus elavate inimeste osatähtsus samale tasemele (50,5%). Eramajade osatähtsus suurenes peamiselt alates 1991. aastast ehitatud ühepereelamute arvelt, kõige uuemate eramajade eluasemesegment kasvas märgatavalt Tallinna (4,5%-lt 11,7%-le) ja Tartu linnaregioonis (4,5%-lt 11,2%-le), lisaks ka Kuressaare linnaregioonis (4,8%-lt 11,6%-le). Enne 1945. aastat ehitatud ühepereelamute osatähtsus vähenes sel perioodil samas kõigis linnaregioonides. 1946.–1990. aastatel ehitatud ühepereelamute osatähtsus püsis stabiilsena või kasvas veidi Haapsalu, Rakvere, Kuressaare, Viljandi ja Põlva linnaregioonis, kuid kahanes kasvavates Tallinna ja Tartu linnaregioonides.

Kõige enam elasid linnaregiooni jäänud inimesed nii 2000. kui ka 2011. aastal 1946.–1990. aastatel ehitatud korterelamutes. Kuigi selles eluasemesegmendis elas kõige rohkem inimesi ka 2011. aastal, vähenes selle perioodi jooksul kõigis linnaregioonides Nõukogu-aegsete kortermajade osakaal. Enamasti on vähenenud ka enne 1945. aastat ehitatud korterelamute tähtsus, ainult Haapsalu linnaregioonis on selle eluasemesegmendi osatähtsus tõusnud (3,3%-lt 4,1%-le). Kui uute ühepereelamute osatähtsus suurenes märkimisväärselt kõigis linnaregioonides, siis 1991. aastal ja hiljem ehitatud korterelamute osakaal suurenes märgatavalt vaid Tallinna (2,3%-lt 8,5%-le) ja Tartu linnaregioonis (2,8%-lt 6,1%-le). Ülejäänud linnaregioonides ei tõusnud oluliselt selle eluasemesegmendi tähtsus, Kuressaare ja Põlva linnaregioonis osatähtsus isegi vähenes.

5.2. Samasse eluasemesegmenti jäänud inimesed

Suur osa linnaregiooni jäänud inimestest elas nii 2000. kui ka 2011. aastal samas eluasemesegmendis (vt joonis 11). Kõigis kolmes ühepereelamu eluasemesegmendis elas enamus inimesi mõlemal aastal samas eluasemesegmendis, kusjuures elamu vanus ei avaldanud olulist mõju sellele, kas inimene jääb samasse eluasemesegmenti või mitte. Siiski oli kasvavates Tallinna ja Tartu linnaregioonides enne 1945. aastat ja 1946.–1990. aastatel ehitatud ühepereelamute segmentides jäänud vähem võrreldes kahanevate linnaregioonidega.



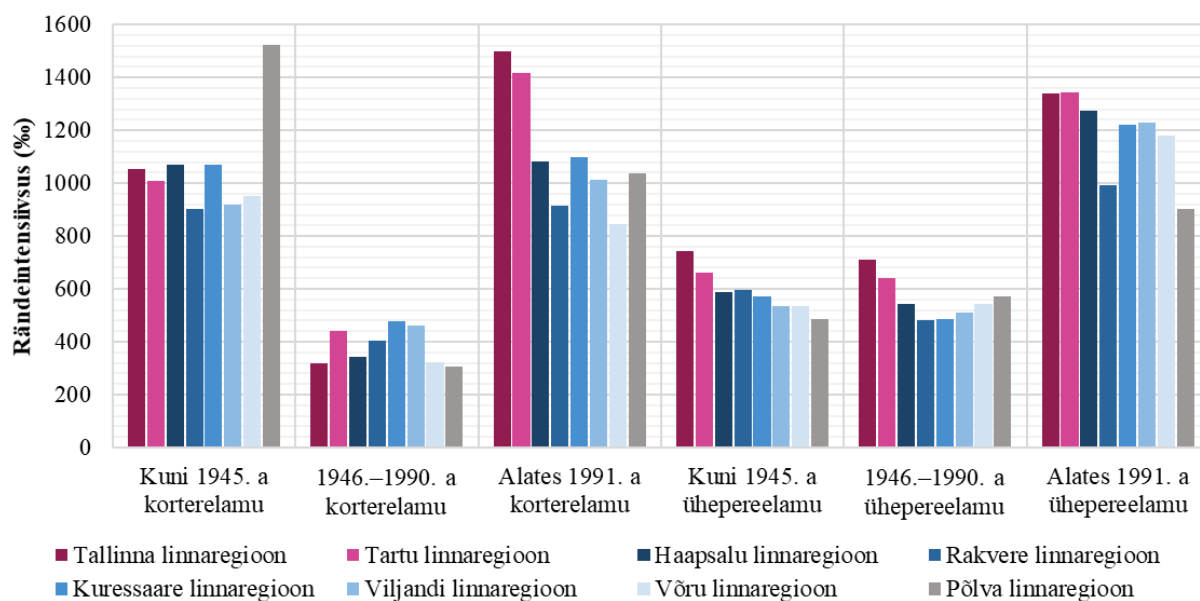
Joonis 11. Samasse eluasemesegmenti jäänud inimesed Eesti linnaregioonides, 2000–2011.

Kõigis linnaregioonides jäid inimesed kõige enam 1946.–1990. aastatel ehitatud korterelamutesse (üle 70%), Põlva linnaregioonis oli selles eluasemesegmendis jääjaid isegi üle 80%. Kuigi sellesse eluasemesegmenti jäädigi enim, siis kahes teises korterelamu eluasemesegmendis, nii kuni 1945. aastani kui ka alates 1991. aastast ehitatud korterelamutes, oli jääjaid tunduvalt vähem võrreldes ülejäänud eluasemesegmentidega.

5.3. Eluasememobiilsus linnaregioonides

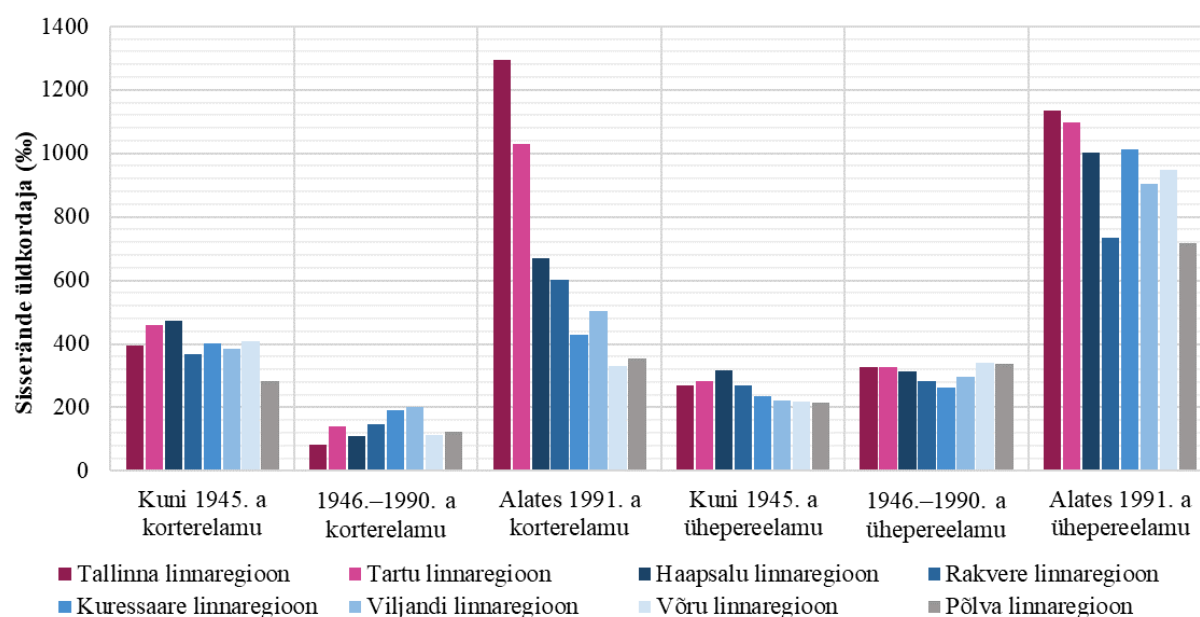
Kuigi suur osa linnaregiooni rahvastikust jääb samasse linnaregiooni ning ka samasse eluasemesegmenti, on olulisel kohal ka linnaregioonisene ränne erinevate eluasemesegmentide vahel. 2000.–2011. aastatel vahetati eluasemesegmenti kõige sagedamini Kuressaare linnaregioonis (18,4%), sellele järgnes Tartu (16,4%), Viljandi (15,2%), Rakvere (14,3%), Tallinna (14,2%), Võru (13,4%) ja Põlva linnaregioon (13,2%). Protsentuaalselt vahetati kõige vähem elukohti linnaregioonisiseselt Haapsalu linnaregioonis (13,0%).

Rändeintensiivsus on üldiselt kõigis linnaregioonides kõrgem enne 1945. aastat ja alates 1991. aastast ehitatud korterelamutes ning 1991. aastast ehitatud ühepereelamutes (vt joonis 12). Siiski esinevad mõned erisused. Tallinna ja Tartu linnaregioonis on ränne intensiivsem võrreldes teiste linnaregioonidega kuni 1945. aastal ehitatud ühepereelamutes, 1946.–1990. aastatel ehitatud ühepereelamutes ja alates 1991. aastal ehitatud korter- ja ühepereelamutes. Erinevus võrreldes teiste linnaregioonidega on kõige suurem alates 1991. aastal ehitatud korterelamu segmendis. Väga kõrge on rändeintensiivsus ka Põlva linnaregioonis kuni 1945. aastani ehitatud korterelamute segmendis (1522‰). Kuna rändeintensiivsus on arvatud perioodikeskmise elanike arvu põhjal on mõnel juhul näitaja üle 1000‰, kuna elanike arv eluasemesegmendis on märkimisväärselt vähenenud või suurenenud. 1946.–1990. aastatel ehitatud korterelamute segmendis on rändeintensiivsus kõige madalam, mis tähendab, et tuhande elaniku kohta rändab eluasemesegменти sisse ja välja kõige vähem inimesi.



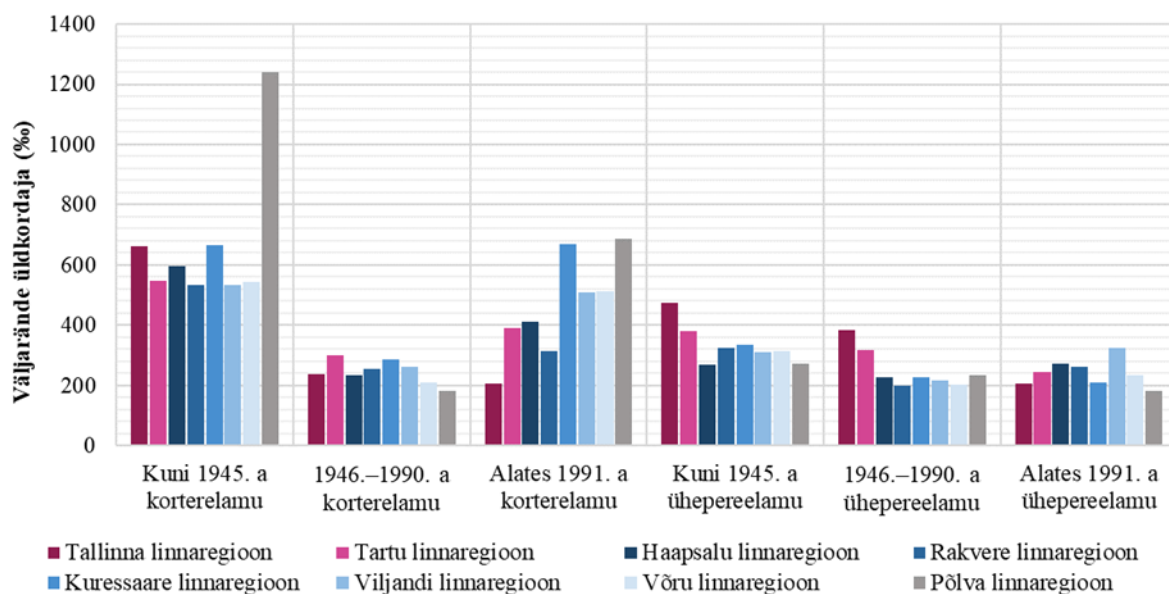
Joonis 12. Rändeintensiivsus linnaregioonide eluasemesegmentides, 2000–2011.

Sisseränne toimub kõige intensiivsemalt uuematesse eluasemesegmentidesse, nii alates 1991. aastal ehitatud korterelamutesse kui ka ühepereelamutesse (vt joonis 13). Siiski pole nendes eluasemesegmentides sisserände üldkordaja ühtlaselt kõrge kõigis linnaregioonides. Kõige kõrgem on see näitaja Tallinna linnaregioonis uute korterelamute (1294%) ja ühepereelamute (1135%) eluasemesegmendis, Tartu linnaregioonis on vastavalt nende eluasemesegmentide sisserände üldkordajad 1029% ja 1098%. Alates 1991. aastast ehitatud korterelamute ja ühepereelamute sisserände üldkordaja on kõrgem just kasvavates suurlinnades. Kui võrrelda omavahel uusi korterelamuid ja ühepereelamuid, siis on näha, et kahanevates linnaregioonides on sisseränne suurem just ühepereelamutesse. Sisserände üldkordaja on kõigis linnaregioonides kõige madalam 1946.–1990. aastatel ehitatud korterelamutes.



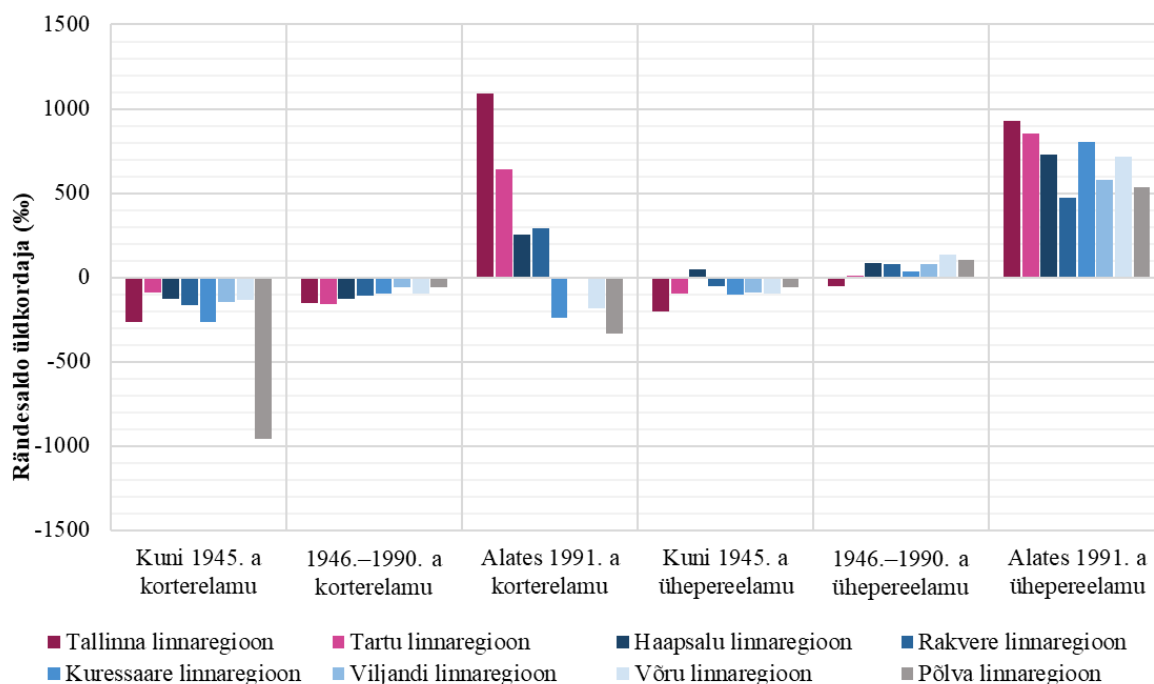
Joonis 13. Eluasemesegmentide sisserände üldkordaja linnaregioonides, 2000–2011.

Kui sisseränne alates 1991. aastal ehitatud korter- ja ühepereelamutesse tõstis nendes samades segmentides kõige enam ka üleüldist rändeintensiivsust, siis kõrget rändeintensiivsust kõige vanemates korterelamutes põhjustab eelkõige intensiivne väljaränne. Kui sisseränne oli suur peamiselt uutesse eluasemesegmentidesse, siis väljarände üldkordaja on kõrgem vanemates eluasemesegmentides, eelkõige enne 1945. aastat ehitatud korterelamutes (vt joonis 14). Võrreldes teiste linnaregioonidega on Põlva linnaregioonis märkimisväärselt kõrgem elanike väljaränne enne 1945. aastat ehitatud kortermajadest. Mõnes linnaregioonis on väljaränne kõrgem ka alates 1991. aastast ehitatud korterelamutes, Kuressaare linnaregioonis on väljarände üldkordaja 670%, Viljandi linnaregioonis 508%, Võru linnaregioonis 513% ja Põlva linnaregioonis 686%. Kasvavates Tallinna ja Tartu linnaregioonides on väljaränne tuhande perioodikeskmise elaniku kohta suur ka kuni 1945. aastani ja 1946.–1990. aastatel ehitatud ühepereelamutes.



Joonis 14. Eluasemesegmentide väljarände üldkordaja linnaregioonides, 2000–2011.

Kui arvestada nii eluasemesegmenti sisse- ja väljarändajaid, on näha, et osad eluasemesegmendid kaotavad kõigis linnaregioonides ränderahvastikku, samas mõnes teises eluasemesegmendis on rändesaldo üldkordaja tugevalt positiivne (vt joonis 15). Positiivne rändesaldo üldkordaja on kõige uuemates eluasemesegmentides, eelkõige alates 1991. aastast ehitatud ühepereelamutes. Nagu ka eelnevalt mainitud, on alates 1991. aastast ehitatud korterelamute puhul erinevused suuremad linnaregioonides. Tallinna ja Tartu linnaregioonides sarnaneb rändesaldo üldkordaja uutes korter- ja ühepereelamutes, osades kahanevates linnaregioonides on see näitaja aga hoopis negatiivne uutes korterelamutes.



Joonis 15. Eluasemesegmentide rändesaldo üldkordaja linnaregioonides, 2000–2011.

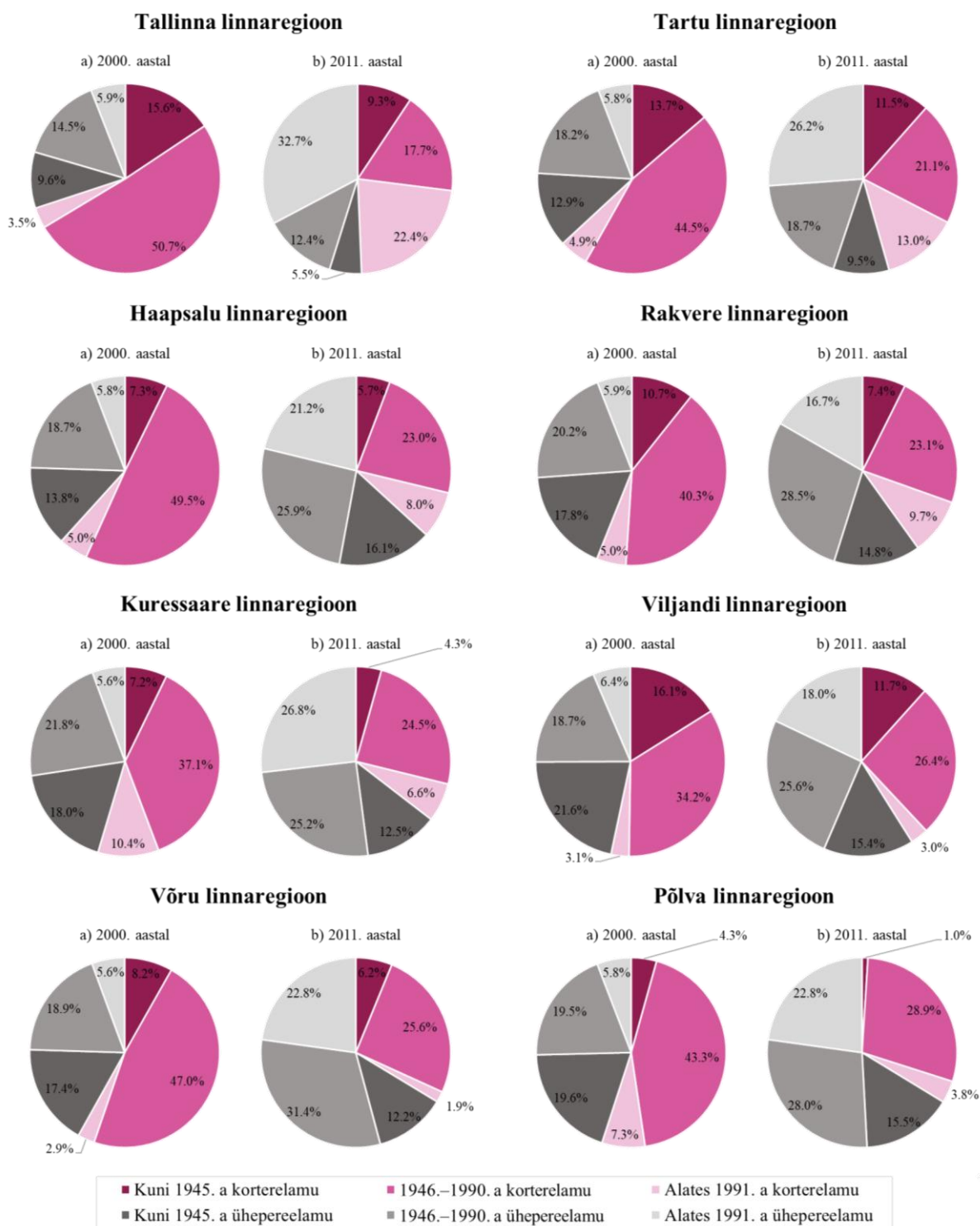
Ka kuni 1945. aastani ja 1946.–1990. aastatel ehitatud ühepereelamute rändesaldo üldkordaja erineb linnaregioonides. Kõige enam eristub teistest Tallinna linnaregioon, kus kõige vanemate ühepereelamute puhul on rändesaldo võrreldes teiste linnaregioonidega tugevalt negatiivne (-204‰) ning Nõukogude-aegsetes eramajades on see ainukene linnaregioon, kus rändesaldo üldkordaja negatiivne (-55‰). Kuni 1945. aastani ehitatud ühepereelamute puhul on ainult Haapsalu linnaregioonis rändesaldo üldkordaja positiivne. Kui võrrelda neid kahte eelnevalt mainitud eluasemesegmenti kasvavates ja kahanevates linnaregioonides, siis on näha, et kahanevates linnaregioonides on rohkem hinnatud kuni 1945. aastani ja 1946.–1990. aastatel ehitatud ühepereelamud. Rändesaldo üldkordaja on kõige negatiivsem kuni 1945. aastani ehitatud korterelamute segmendis, eelkõige Põlva linnaregioonis (-957‰). See näitab, et väljaränne domineerib tugevalt sisserände üle ning järjest vähem inimesi valib elukohaks selle eluasemesegementi.

5.3.1. Eluasememobiilsus linnaregioonis ja muutused eluasemesegmendis

Linnaregiooni jäänud inimeste ja linnaregioonis eluaset vahetavate inimeste osakaal eluasemesegmentide lõikes on erinev (vt joonis 11 ja 16). Kui neid omavahel võrrelda, siis need, kes vahetasid 11 aasta jooksul linnaregioonisiseselt eluasemesegmenti, elasid esialgu pigem vanemates eluasemesegmentides – kuni 1945. aastani ehitatud korter- või ühepereelamutes. Kuigi 2000. aastal elab väga suur osa kõigist linnaregioonidesse jääjatest 1946.–1990. aastatel ehitatud korterelamutes, siis kõigist elukohavahetajatest kuulub esialgu sellesse eluasemesegmenti märgatavalt väiksem osa inimestest. Ka eelnevalt selgus, et väga suur osa Nõukogude-aegses korterelamutes elavatest inimestest ei kolinud uurimisperioodi jooksul teise eluasemesegmenti (vt joonis 11).

Siiski on linnaregioonide vahel teatud erinevused. Võrreldes kahanevate linnaregioonidega oli 2011. aastal Tallinna ja Tartu linnaregioonis vähem elukohavahetajaid, kes valisid uueks eluasemesegmendiks Nõukogude-aegsed korterelamud. Samuti on suurenenud linnaregioonisisesel eluasememobiilsusel käigus ühepereelamute osatähtsus, eriti kahanevates linnaregioonides. Tallinna ja Tartu linnaregioonis suurenes tugevalt just alates 1991. aastal ehitatud ühepereelamute segment. Selle eluasemesegmenti osatähtsus on suur 2011. aastal ka kahanevates linnades, kuid Haapsalu, Rakvere, Kuressaare, Viljandi, Võru ja Põlva linnaregioonis liikus enamus inimesi 1946.–1990. aastatel ehitatud ühepereelamutesse.

Kui eramajadesse kolimine on pigem mitmekesine ning väga tugevalt ei tule esile ükski eluasemesegment üheski linnaregioonis, siis korterelamute puhul on olukord teine. Kõigis kahanevates linnaregioonides kolitakse peamiselt just 1946.–1990. aastatel ehitatud korterelamutesse, seega see eluasemetüüp on korterelamute seas tugevalt ülesindatud. Ainult Tallinna linnaregioonis domineerivad korterelamutest alates 1991. aastast ehitatud korterelamud. Tartu linnaregioon sarnaneb selles osas pigem ülejäänud kahanevate linnaregioonidega. Siiski on Tallinna ja Tartu linnaregiooni puhul ühine see, et inimesed kolivad võrreldes teiste linnaregioonidega rohkem korterelamutesse.



Joonis 16. Linnaregioonis rändajad eluasemesegmendi järgi 2000. ja 2011. aastal.

5.3.2. Eluasemesegmentidevahelised rändesuunad

Valdavad linnaregioonisisesed rändesuunad on korterelamutest ühepereelamutesse (vt tabel 1). Eriti nähtav on selline rändesuund siis, kui toimub liikumine vanemast kortermajast uuemasse eramajja. Eramajast korterelamusse liigutakse pigem harva, eriti juhul kui elatakse eelnevalt uuemas ühepereelamuses. Linnaregioonisiseselt rändavatest inimestest lahkuvad kõige enam

1946.–1990. aastatel ehitatud korterelamutest, kuna suur osa linnaregiooni jäävatest inimestest elab just selles eluasemesegmendis.

Tabel 1. Eluasemesegmentidevahelised rändesuunad linnaregioonides, 2000–2011. Kõige levinum rändesuund on tähistatud tumesinise ning kõige haruldase tumeroosa värviga.

Rändesuunad	Tallinna linnaregioon	Tartu linnaregioon	Haapsalu linnaregioon	Rakvere linnaregioon	Kuressaare linnaregioon	Viljandi linnaregioon	Võru linnaregioon	Põlva linnaregioon
1946.–1990. a korterelamu → Alates 1991. a korterelamu	14.5%	8.6%	6.4%	5.5%	3.9%	1.4%	1.4%	2.9%
1946.–1990. a korterelamu → 1946.–1990. a ühepereelamu	6.6%	9.7%	17.6%	14.8%	12.3%	11.6%	20.0%	16.6%
1946.–1990. a korterelamu → Alates 1991. a ühepereelamu	21.2%	15.2%	13.5%	8.6%	12.1%	9.4%	14.1%	13.5%
1946.–1990. a korterelamu → Kuni 1945. a korterelamu	5.8%	6.5%	3.1%	3.4%	2.0%	4.8%	3.9%	0.2%
1946.–1990. a korterelamu → Kuni 1945. a ühepereelamu	2.7%	4.5%	8.9%	8.1%	6.7%	7.0%	7.6%	10.2%
1946.–1990. a ühepereelamu → 1946.–1990. a korterelamu	4.8%	6.7%	8.8%	8.7%	8.3%	7.9%	9.1%	9.3%
1946.–1990. a ühepereelamu → Alates 1991. a korterelamu	1.8%	1.8%	0.6%	1.8%	1.2%	0.5%	0.3%	0.5%
1946.–1990. a ühepereelamu → Alates 1991. a ühepereelamu	5.5%	5.4%	5.0%	4.8%	7.5%	4.6%	4.8%	5.9%
1946.–1990. a ühepereelamu → Kuni 1945. a korterelamu	1.1%	1.8%	0.4%	1.4%	0.7%	1.8%	1.2%	0.2%
1946.–1990. a ühepereelamu → Kuni 1945. a ühepereelamu	1.3%	2.5%	3.9%	3.6%	4.1%	3.8%	3.5%	3.6%
Alates 1991. a korterelamu → 1946.–1990. a korterelamu	1.4%	2.1%	2.8%	1.6%	4.9%	1.0%	1.8%	4.5%
Alates 1991. a korterelamu → 1946.–1990. a ühepereelamu	0.3%	0.5%	1.1%	1.7%	1.8%	0.6%	0.1%	1.4%
Alates 1991. a korterelamu → 1991. a ühepereelamu	1.5%	1.6%	0.4%	0.9%	3.1%	1.0%	0.5%	0.5%
Alates 1991. a korterelamu → Kuni 1945. a korterelamu	0.2%	0.3%	0.0%	0.3%	0.2%	0.2%	0.1%	0.0%
Alates 1991. a korterelamu → Kuni 1945. a ühepereelamu	0.1%	0.3%	0.7%	0.5%	0.4%	0.3%	0.3%	0.9%
Alates 1991. a ühepereelamu → 1946.–1990. a korterelamu	1.6%	1.1%	1.0%	1.2%	1.2%	0.8%	1.3%	2.0%
Alates 1991. a ühepereelamu → 1946.–1990. a ühepereelamu	2.3%	3.1%	3.1%	3.7%	3.8%	4.4%	4.1%	3.1%
Alates 1991. a ühepereelamu → Alates 1991. a korterelamu	1.2%	0.6%	0.5%	0.4%	0.3%	0.1%	0.0%	0.2%
Alates 1991. a ühepereelamu → Kuni 1945. a korterelamu	0.5%	0.6%	0.0%	0.1%	0.0%	0.4%	0.1%	0.0%
Alates 1991. a ühepereelamu → Kuni 1945. a ühepereelamu	0.3%	0.5%	1.2%	0.5%	0.2%	0.7%	0.1%	0.5%
Kuni 1945. a korterelamu → 1946.–1990. a korterelamu	7.0%	7.0%	4.8%	5.2%	4.1%	8.5%	5.4%	2.9%
Kuni 1945. a korterelamu → 1946.–1990. a ühepereelamu	1.3%	2.0%	0.7%	2.0%	0.9%	2.6%	1.5%	0.8%
Kuni 1945. a korterelamu → Alates 1991. a korterelamu	3.9%	1.2%	0.2%	0.9%	0.3%	0.6%	0.0%	0.2%
Kuni 1945. a korterelamu → Alates 1991. a ühepereelamu	2.5%	1.9%	0.3%	0.6%	0.7%	0.8%	0.7%	0.2%
Kuni 1945. a korterelamu → Kuni 1945. a ühepereelamu	1.1%	1.6%	1.4%	1.9%	1.1%	3.6%	0.7%	0.2%
Kuni 1945. a ühepereelamu → 1946.–1990. a korterelamu	2.9%	4.2%	5.7%	6.3%	5.9%	8.2%	7.9%	10.2%
Kuni 1945. a ühepereelamu → 1946.–1990. a ühepereelamu	1.9%	3.5%	3.4%	6.3%	6.4%	6.4%	5.8%	6.2%
Kuni 1945. a ühepereelamu → Alates 1991. a korterelamu	1.0%	0.8%	0.4%	1.1%	0.8%	0.4%	0.1%	0.0%
Kuni 1945. a ühepereelamu → Alates 1991. a ühepereelamu	2.1%	2.1%	2.0%	1.9%	3.5%	2.1%	2.7%	2.7%
Kuni 1945. a ühepereelamu → Kuni 1945. a korterelamu	1.6%	2.4%	2.2%	2.2%	1.4%	4.5%	0.9%	0.5%

Nagu eelnevalt öeldud, rännatakse sageli ühepereelamutesse, kasvavates linnaregioonides on valdav rändesuund alates 1991. aastast ehitatud ühepereelamusse, samas kahanevates

linnaregioonides rännatakse kõige enam Nõukogude-aegsest korterelamust samal ajavahemikul ehitatud ühepereelamusse. See rändesuund moodustab kogurändest Haapsalu linnaregioonis 17,6%, Rakvere linnaregioonis 14,8%, Kuressaare linnaregioonis 12,3%, Viljandi linnaregioonis 11,6%, Võru linnaregioonis 20,0% ja Põlva linnaregioonis 16,6%. Samas ka kahanevates linnaregioonides on sarnaselt kasvavate linnaregioonidega olulisel kohal ränne 1946.–1990. aastatel ehitatud korterelamust kõige uuematesse eramajadesse. Tallinna ja Tartu linnaregioonis toimub üsna intensiivne ränne ka 1946.–1990. aastate korterelamutest alates 1991. aastast ehitatud korterelamutesse, kahanevates linnaregioonides see rändesuund nii valdav pole. Kõige vähem rändavad inimesed alates 1991. aastast ehitatud elamutest enne 1945. aastat ehitatud elamutesse, rändeosakaal on vähene ka vastupidises suunas.

6. Arutelu ja järeldused

Samasse linnaregiooni jäänud inimeste jaotus eluasemesegmentide põhjal ning uurimisperioodil tehtud eluasemevalikud varieeruvad erinevates linnaregioonides, sõltudes linnaregiooni ajaloost, vanusest, toimunud arengutest ning olemasolevatest võimalustest. Üldiselt pole erinevused linnaregioonide vahel väga suured. Linnaregioone omavahel võrreldes eristub teistest kõige enam kasvav Tallinna linnaregioon, kuid kahanevate maakonnakeskuste linnaregioonid eristuvad rohkem ka Tartu linnaregioonist.

Perioodil 2000–2011 suurenes linnaregiooni jäänud inimeste osatähtsus ühepereelamutes kõigis linnaregioonides. Võrreldes Tallinna linnaregiooniga oli kahanevates linnaregioonides ühepereelamute osatähtsus märgatavalt suurem mõlemal aastal. Tõenäoliselt on põhjus selles, et suuremates linnaregioonides on peamine elamufond korterelamud, samuti on ruumipuuduse ja linna tiheduse tõttu keerulisem ehitada linna ühepereelamuid. Väikelinnades on aga ruumi rohkem, mistõttu on ehitamine lihtsam ning mistõttu ehitatakse juurde peamiselt just eramajasid. Siiski ei suurenenud kahanevates linnaregioonides kõige uuemate eluasemesegmentide osatähtsus nii palju kui kasvavates linnaregioonides. Kasvavates linnaregioonides suurenes lisaks ühepereelamute osatähtsusele märkimisväärselt ka alates 1991. aastast ehitatud korterelamute osatähtsus. Kahanevates linnaregioonides sellist tendentsi polnud, kuna tõenäoliselt pole kahaneva rahvastiku tõttu vaja juurde ehitada massiliselt uut elamufondi ning pikas perspektiivis tuleb tegeleda hoopis tühjenevate ja lagunevate hoonete ümberplaneerimisega (Reckien & Martinez-Fernandez 2011). Ilmselt vähesel uusaarenduse tõttu on kahanevates linnades ka elamistingimused kehvemad, seda väidet toetab Kähriku ja Väiko (2020, avaldamisel) Eesti inimarengu aruande artiklis saadud tulemus, et üldiselt on maapiirkondades elamistingimused kehvad ja rahulolu elukvaliteediga pigem madal.

Selgus, et samasse eluasemesegmenti jäävad kõigis linnaregioonides püsima inimesed, kes elavad ükskõik millal ehitatud ühepereelamus või 1946.–1990. aastatel ehitatud korterelamutes. Põhjus, miks ühepereelamus elavad inimesed ei lahkunud eluasemesegmendist, võib olla selles, et eelistatumateks eluasemeteks peetakse sageli just madalhoonestusalasid (Brade *et al.* 2009; Ruoppila 2004), mistõttu sobiva eluaseme leidmisel puudub vajadus uuesti linnaregiooni sees eluaset vahetada. Nõukogude-aegsetes korterelamutes on jäajaid ilmselt palju seetõttu, et väga suur osa linnaregioonide elanikest elas sel ajal just selles eluasemesegmendis ning analüüsis ei kajastu eluasemesegmendisisesed elukohavahetused, mistõttu võib olla jäajaid näiliselt palju ning eluasememobiilsus väga madal. Samas suurt jääjate osakaalu võib põhjustada ka see, et Nõukogude-aegsed korterelamud pakuvad inimestele stabiilset ning mugavat elukeskkonda.

Linnaregiooni sisene ränne on linnaregioonides kõige intensiivsem vanemates korterelamutes peamiselt suure väljarände tõttu ning uuemates korter- ja ühepereelamutes peamiselt sisserände tõttu. Arvatavasti on väljaränne vanadest kortermajadest suur, kuna selle eluasemesegmendi eluasemed on sageli halvas seisukorras (Kährik & Väiko 2020, avaldamisel), see aga suurendab inimeste rahulolematust ning soovi leida sobivam eluase (Brown & Moore 1970). Samas on üllatav, et kõige vanemate korterelamute segmendis toimus kahanemine ka Tallinna ja Tartu linnaregioonis, kuigi võiks eeldada, et 21. sajandi alguses on näha nendes suuremates ja kasvavates linnaregioonides esimesi gentrifikatsiooni ilminguid (Brade *et al.* 2009).

Võrreldes teiste eluasemesegmentidega on alates 1991. aastast ehitatud elamutes, eriti ühepereelamutes, ränne märgatavalt intensiivsem kõigis linnaregioonides. Sellest võib järeldada, et eeslinnastumine toimub mingil määral ka kahanevates linnaregioonides. Samale järeldusele on varasemalt jõudnud ka Palang ja Peil (2010). Siiski eristuvad väga kõrge positiivse rändesaldoga kõige uuemad elamud Tallinna ja Tartu linnaregioonides, mis näitab, et kasvavates linnaregioonides on eeslinnastumine märgatavalt intensiivsem. Kuigi võiks eeldada, et uued korterelamud on pigem atraktiivsed eluasemed, ei tõusnud kahanevates linnaregioonides selle eluasemesegmendi osatähtsus märgatavalt, Kuressaare, Võru ja Põlva linnaregioonis oli selle eluasemesegmendi rändesaldo üldkordja koguni negatiivne. Põhjus on ilmselt selles, et väiksemate maakonnakeskuste linnaregioonides on uute korterelamute ehitus minimaalne. Samas kuuluvad siia eluasemesegменти ka Nõukogude-ajal alustatud ja hiljem lõpetatud korterelamud, mistõttu kahanevates ja kasvavates linnaregioonides on see eluasemesegment sisuliselt erinev.

Inimesed, kes vahetasid linnaregioonisiseselt elukohta, valisid uueks elukohaks sageli ühepereelamud. Kuigi (Oja 2020, avaldamisel) väitis, et uuselamuehitus on piirdunud enamasti Tallinna, Tartu ja Pärnu lähiümbrusega, suurenes ühepereelamute osatähtsus kõigis linnaregioonides peamiselt tänu 1991. aastal ja hiljem ehitatud ühepereelamutele. Samas rännati kasvavates linnaregioonides kõige rohkem uuematesse ühepereelamutesse, kahanevates linnaregioonides jäid atraktiivseks ka 1946.–1990. aastatel ehitatud ühepereelamud. Kõige enam inimesi liikus just Nõukogude-aegsetesse ühepereelamutesse. Peamine rändesuund kahanevates linnaregioonides oli Nõukogude-aegsest kortermajast Nõukogude-aegsesse ühepereelamusse, erinevalt kasvavatest linnaregioonidest, kus rännati kõige enam Nõukogude-aegsest kortermajast alates 1991. aastast ehitatud ühepereelamusse. Ilmselt ülepakkumisest tuleneva madala turuhinna tõttu pole eramute ehitamine kahanevates linnaregioonides nii intensiivne kui Tallinna ja Tartu linnaregioonis, mistõttu paistavad seal Nõukogude-aegsed ühepereelamud inimestele atraktiivsemad kui kasvavates linnaregioonides. Tõenäoliselt uute eluasemete nappuse tõttu kolivad inimesed kahanevates linnaregioonides rohkem ka kõige vanematesse eramajadesse. Võrreldes kasvavate linnaregioonidega jäid kahanevates linnaregioonides atraktiivsemaks ka Nõukogude-aegsed korterelamud. Tõenäoliselt võib põhjus olla selles, et väikelinnades eelistatakse sageli paneelmajakorterit, kuna need on paremas seisukorras (Kährik & Väiko 2020, avaldamisel).

Võib öelda, et eluasememobiilsus erinevate eluasemesegmentide vahel erineb Eesti suurlinnades ja kahanevates maakonnakeskustes. Peamine erinevus seisneb selles, et Tallinna ja Tartu linnaregioonis toimub märgatavalt intensiivsem eeslinnastumine, see tähendab ränne uuematesse eluasemesegmentidesse, eriti uuematesse korterelamutesse, on tunduvalt suurem kui kahanevates linnaregioonides. Kuigi võiks eeldada, et 2000.–2011. aastatel on Tallinna ja Tartu linnaregioonis näha esimesi gentrifikatsiooni märke, siis nende tulemuste põhjal seda järeldada ei saa. Kahanevates maakonnakeskustes on linnaregioonisene eluasememobiilsus jäänud aga mitmekesisemaks ning olulisel kohal on ka ränne Nõukogude-aegsetesse eluasemesegmentidesse.

Nii kasvavate kui ka kahanevate linnaregioonide eluasemeturul on kõige paremas positsioonis kõige uuemad ühepereelamud, seda näitab ka selle eluasemesegmendi kõrge hind. Siiski on ka

Nõukogude-aegsed ühepereelamud säilitanud üllatavalt hea positsiooni kahanevates linnaregioonides. 2000.–2011. aastatel olid kahanevates linnaregioonides kõige halvemas olukorras on enne 1945. aastat ehitatud korter- ja ühepereelamud, mis kaotasid oluliselt ränderahvastikku. Ilmselt on need kaks eluasemesegmenti esimesed, kus hakkab märkimisväärselt suurenema eluasemete ülejääk, kui rahvastiku vähenemine linnaregioonis jätkub. Kuigi praegu toimub mingil määral Tallinna ja Tartu linnaregioonis ka gentrifikatsioon, siis on väga vähe tõenäoline, et tänu sellele protsessile hakkaks uuenema kõige vanemad eluasemesegmendid kahanevates linnaregioonides. Seega pikas perspektiivis on oluline, et kahanevate ja kasvavate linnade miljööväärtuslikke alade kaitsekorraldus ja nende esitatavad nõuded oleks erinevad, et vältida kahanevate linnaregioonide siselinnade hülgamist ja lagunemist, sellele järeldusele on jõudnud ka Tintõra ja teised (2018).

Üldiselt andsid andmeanalüüsi käigus saadud tulemused vastused töö alguses püstitatud uurimisküsimustele. Saadud tulemused olid enamjaolt oodatavad ning andisid uut teadmist kahanevates linnaregioonides aset leidva eluasememobiilsuse kohta. Mingil määral kinnitasid tulemused ka varasemate uurimuste tulemusi. Siiski olid mõned tulemused ka üllatavad, näiteks see, et kasvavates Tallinna ja Tartu linnaregioonides polnud 2000.–2011. aastatel näha gentrifikatsiooni ilminguid. Kuigi kõiki teised maakonnakeskuste linnaregioonid peale Tallinna ja Tartu on kahanevad, on tulemustes näha erinevusi kahanevate maakonnakeskuste vahel, millel kahaneb ainult keskuslinn ja millel kahaneb nii keskuslinn kui ka tagamaa. Kuna selles töös on täielikult kahanevatest maakonnakeskustest analüüsitud ainult Põlva linnaregiooni, siis tegeliku ülevaate saamiseks tuleks edaspidistes töödes uurida rohkem ka linnaregioone, kus on nii keskuslinn kui ka tagamaa kahanev.

Selle töö kitsaskoht on see, et eluasememobiilsust linnaregioonis on uuritud kui liikumist erinevate eluasemesegmentide vahel ning arvestatud pole eluasemesegmentide sisest eluasememobiilsust. Selles töös paistis see silma eelkõige 1946.–1990. aastatel ehitatud korterelamute eluasemesegmendis, kuna arvuliselt on kõigis linnaregioonides see segment väga suur, mistõttu toimub ilmselt palju elukohavahetusi ka selle eluasemesegmendi siseselt. Eluasemesegmendi sees toimub ränne ka muudes segmentides, kuid see ei paista nii hästi välja, kuna segmendid on väiksemad. Täpsema ülevaate eluasememobiilsusest linnaregioonis saaks siis, kui eluasememobiilsusena käsitletakse nii eluasemesegmentide vahelist kui ka segmentide sisest liikumist. Seega tuleks välja töötada meetodika, mis võimaldaks eluasememobiilsust uurida täielikumalt. Samuti saaks rohkem teavet eluasememobiilsuse kohta linnaregioonides, kui süvendada analüüsi demograafiliste ja sotsiaalmajanduslike gruppide lõikes. See võib olla ka üks uurimisteema, mida soovin tulevikus edasi uurida.

Kokkuvõte

Bakalaureusetöö eesmärk oli välja selgitada, milline on eluasememobiilsus erinevate eluasemesegmentide vahel Eesti kahanevates maakonnakeskustes ja kuidas see erineb liikumusest, mis toimub kasvavates Tallinna ja Tartu linnaregioonis. Lisaks oli eesmärk teada saada, millises positsioonis on kahanevate linnaregioonide eluasemesegmendid eluasemeturul. Eluasememobiilsust ei uuritud kõigis kahanevates maakonnakeskustes, vaid kahanevates maakonnakeskustes, mille tagamaa ränderahvastik oli kasvav, lisaks kaasati analüüsi võrdluseks Tallinna, Tartu ja Põlva linnaregioon. Töö põhines 2000. ja 2011. aasta rahva ja eluruumide loenduse andmetel, täpsemalt eelnevalt tellitud väljavõttel.

Tulemustest võib järeldada, et eluasememobiilsuse erinevused linnaregioonides pole väga suured, kuid mingil määral siiski eluasememobiilsus varieerub linnaregioonides. Kõige tugevamalt eristuvad omavahel kahanevate maakonnakeskuste linnaregioonid ja kasvav Tallinna linnaregioon, veidi vähem, kuid siiski rohkem kui kahanevad linnaregioonid omavahel, eristuvad teineteisest kahanevad linnaregioonid ja Tartu linnaregioon.

Tulemustest selgus, et samasse eluasemesegmenti jäävad püsima kõige enam Nõukogude-aegsetes korterelamutes või ükskõik millal ehitatud ühepereelamutes elavad inimesed. Kuigi kõige uuemates eramajades oli rändeintensiivsus üsna kõrge, oli see põhjustatud eelkõige suurest sisserrändest, ka kõige uuemates korterelamutes oli samal põhjusel kõrge rändeintensiivsus. Samas kõige vanemad ühepereelamud eristusid hoopis väga intensiivse väljarände poolest.

Uurimisperioodi jooksul suurenes linnaregiooni jäänud inimestes osatähtsus ühepereelamutes. Selgus, et rändesuundade osas erinesid üksteisest märkimisväärselt kahanevad ja kasvavad linnaregioonid. Kasvavates linnaregioonides liiguti enam Nõukogude-aegsetest kortermajadest uuematesse ehk alates 1991. aastast ehitatud ühepereelamutesse, samas kahanevates linnaregioonides oli valdav rändesuund 1946.–1990. aastatel ehitatud korterelamutest samal ajaperioodil ehitatud ühepereelamutesse. Kuna Tallinna ja Tartu linnaregioonides liiguti rohkem uuematesse elamutesse, võib tulemustest järeldada, et kasvavates linnaregioonides on märgatavalt intensiivsem eeslinnastumine. Kahanevates linnaregioonides on eluasememobiilsus mitmekesisem ning atraktiivsemaks on jäänud ka vanemad eluasemesegmendid.

Kokkuvõttes võib öelda, et bakalaureusetöös täideti töö alguses seatud eesmärgid ning kui varasemates uurimustes on keskendutud pigem kasvavatele linnaregioonidele, siis käesolev töö annab teavet nii kasvavate kui ka kahanevate linnaregioonide eluasememobiilsuse kohta. Samuti selgus, et töös kasutatud metoodika abil on võimalik uurida linnaregioonisest eluasememobiilsust, kuigi järgmiste tööde jaoks oleks tarvilik välja töötada metoodika, mis võimaldaks uurida ka sama eluasemesegmendi sisest rännet.

Housing Mobility in Shrinking City Regions of Estonia

Karina Valdas

Summary

Change and adjust of residence is a usual process in a human's life. Changes of residence can take place between countries, between national administrative units or for example, within the city region. Previous studies have shown that most changes of residence happen for housing-related reasons and as only housing is adapted to the needs of the household, the migration distance for this reason is usually short. Thus, when a change of residence happens for housing reasons, migration often takes place within a city region. In the past, housing mobility has been mainly studied on the example of larger cities or city regions, which usually have an attractive real estate market. Therefore, smaller shrinking city regions are often left out of research, where the real estate market is often not at the same level as in larger city regions.

The aim of this bachelor's thesis is to study housing mobility in the smaller shrinking city regions of Estonia and compare housing mobility in shrinking and growing city regions. The following questions were answered in the thesis:

1. How does housing mobility differ between different housing segments in Estonian larger cities and shrinking county centers?
2. In which position are older and newer apartment buildings, older and newer private houses in shrinking city regions in the housing market in Estonia?

The analysis is based on the data of the Population and Housing Censuses 2000 and 2011. The initial data was defined as personally related data, which means that the residence of the same person is known in both 2000 and 2011. In city regions, six different housing segments were defined, based on the housing type and the year of the construction. Housing mobility in the city region was defined as migration between different housing segments.

The results showed that there were not any significant differences in housing mobility, however the patterns of housing mobility differ in shrinking and growing city regions. The results showed that in all city regions, people living in Soviet-era apartment buildings or in single-family homes are most likely to remain in the same housing segment. Housing mobility is most intense in city regions, mainly due to the high emigration in older apartment buildings, on the other hand, in newer apartments and single-family houses it is mainly caused by immigration.

The results also showed that the relative importance of single-family houses increased during the investigation period among people who stayed in the same city region. In the growing urban regions, more people moved from Soviet-era apartment buildings to the single-family houses built since 1991, while in the shrinking city regions the migration trend was predominant from 1946–1990 apartment buildings to single-family houses, which were built in the same period. In shrinking city regions, housing mobility is more diverse and older housing segments have also become more attractive.

In conclusion, the bachelor's thesis met the goals set at the beginning of the thesis, and while previous researches have focused on growing city regions, the present thesis provides information on housing mobility in both growing and shrinking urban regions.

Tänuavaldused

Tänan oma juhendajat Kadri Leetmaad, kes pakkus välja sobiva teema ning andis mulle nõu ja pakkus igakülgselt abi töö koostamisel. Samuti soovin tänada Kadi Kalmu, kes edastas mulle vajaliku Statistikaameti andmete väljavõtu.

Kirjanduse loetelu

- Angelini, V., LaFerrère, A., 2012. Residential Mobility of the European Elderly. *CESifo Economic Studies*, 58(3): 544–569. DOI: 10.1093/cesifo/ifr017.
- Barreira, A.P., Agapito, D., Panagopoulos, T., Guimarães, M.H., 2017. Exploring residential satisfaction in shrinking cities: a decision-tree approach. *Urban Research & Practice*, 10(2): 156–177. DOI: 10.1080/17535069.2016.1179784.
- Boyle, P., Halfacree, K.H., Robinson, V., 1998. Exploring contemporary migration. Pearson/Prentice Hall, Harlow [etc.]. 282 p.
- Brade, I., Herfert, G., Wiest, K., 2009. Recent trends and future prospects of socio-spatial differentiation in urban regions of Central and Eastern Europe: A lull before the storm? *Cities*, 26(5): 233–244. DOI: 10.1016/j.cities.2009.05.001.
- Brown, L.A., Moore, E.G., 1970. The Intra-Urban Migration Process: a Perspective. *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography*, 52(1): 1–13. DOI: 10.1080/04353684.1970.11879340.
- Chan, S., 2001. Spatial Lock-in: Do Falling House Prices Constrain Residential Mobility? *Journal of Urban Economics*, 49(3): 567–586. DOI: 10.1006/juec.2000.2205.
- Clark, W.A.V., Davies Withers, S., 2007. Family migration and mobility sequences in the United States: Spatial mobility in the context of the life course. *Demographic Research*, 17(20): 591–622. DOI: 10.4054/DemRes.2007.17.20.
- Davoudi, S., 2009. City-Region”. In: Kitchin, R., Thrift, N. (Editors), *International Encyclopedia of Human Geography*, Vol. 2. Elsevier, Oxford, pp. 125–135.
- Deilmann, C., Effenberger, K.-H., Banse, J., 2009. Housing stock shrinkage: vacancy and demolition trends in Germany. *Building Research & Information*, 37(5–6): 660–668. DOI: 10.1080/09613210903166739.
- Desmond, M., Gershenson, C., Kiviat, B., 2015. Forced Relocation and Residential Instability among Urban Renters. *Social Service Review*, 89(2): 227–262. DOI: 10.1086/681091.
- Desmond, M., Perkins, K.L., 2016. Housing and Household Instability. *Urban Affairs Review*, 52(3): 421–436. DOI: 10.1177/1078087415589192.
- Dieleman, F., 2001. Modelling Residential Mobility; A Review of Recent Trends in Research. *Journal of Housing and the Built Environment*, 16: 249–265. DOI: 10.1023/A:1012515709292.
- Duncan, G.J., Newman, S.J., 1976. Expected and Actual Residential Mobility. *Journal of the American Institute of Planners*, 42(2): 174–186. DOI: 10.1080/01944367608977718.
- Eesti Arhitektide Liit. EV100 arhitektuur: Hea avalik ruum. http://www.arhliit.ee/EV100_arhitektuur/ (viimati vaadatud 12.04.2020).
- Falkingham, J., Sage, J., Stone, J., Vlachantoni, A., 2016. Residential mobility across the life course: Continuity and change across three cohorts in Britain. *Advances in Life Course Research*, 30: 111–123. DOI: 10.1016/j.alcr.2016.06.001.

- Fertner, C., Groth, N.B., Herslund, L., Carstensen, T.A., 2015. Small towns resisting urban decay through residential attractiveness. Findings from Denmark. *Geografisk Tidsskrift-Danish Journal of Geography*, 115(2): 119–132. DOI: 10.1080/00167223.2015.1060863.
- Geyer, H.S., Kontuly, T., 1993. A Theoretical Foundation for the Concept of Differential Urbanization. *International Regional Science Review*, 15(2): 157–177. DOI: 10.1177/016001769301500202.
- Großmann, K., Arndt, T., Haase, A., Rink, D., Steinführer, A., 2015. The influence of housing oversupply on residential segregation: exploring the post-socialist city of Leipzig†. *Urban Geography*, 36(4): 550–577. DOI: 10.1080/02723638.2015.1014672.
- Guimarães, M.H., Nunes, L.C., Barreira, A.P., Panagopoulos, T., 2016. What makes people stay in or leave shrinking cities? An empirical study from Portugal. *European Planning Studies*, 24(9): 1684–1708. DOI: 10.1080/09654313.2016.1177492.
- Haase, D., Lautenbach, S., Seppelt, R., 2010. Modeling and simulating residential mobility in a shrinking city using an agent-based approach. *Environmental Modelling & Software*, 25(10): 1225–1240. DOI: 10.1016/j.envsoft.2010.04.009.
- Hess, D.B., Tammaru, T., Leetmaa, K., 2012. Ethnic differences in housing in post-Soviet Tartu, Estonia, *Cities*, 29(5): 327–333. DOI: 10.1016/j.cities.2011.10.005.
- Hospers, G.-J., 2011. Place Marketing in Shrinking Europe: Some Geographical Notes. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 102(3): 369–375. DOI: 10.1111/j.1467-9663.2011.00672.x.
- Howley, P., 2009. Attitudes towards compact city living: Towards a greater understanding of residential behaviour. *Land Use Policy*, 26(3): 792–798. DOI: 10.1016/j.landusepol.2008.10.004.
- Jones, T.L., 2002. Compact City Policies for Megacities: Core Areas and Metropolitan Regions. In: Burgess, R., Jenks, M. (Editors), *Compact Cities: Sustainable Urban Forms for Developing Countries*. Spon Press, London, pp. 37–52.
- Kagadze, M., Kraav, I., Kullasepp, K., Jänes-Kapp, K., Pääsuke, T., Toots, E., 2007. *Perekonnaõpetus: inimeseõpetuse õpik gümnaasiumile*. Koolibri, Tallinn. 213 p.
- Kährik, A., 2002. Changing Social Divisions in the Housing Market of Tallinn, Estonia. *Housing, Theory and Society*, 19(1): 48–56. DOI: 10.1080/140360902317417985.
- Kährik, A., Tammaru, T., 2010. Soviet Prefabricated Panel Housing Estates: Areas of Continued Social Mix or Decline? The Case of Tallinn. *Housing Studies*, 25(2): 201–219. DOI: 10.1080/02673030903561818.
- Kährik, A., Temelova, J., Kadarik, K., Kubeš, J., 2012. Residential mobility and inner-urban areas' change in the second- tier cities of East-Central Europe. *ENHR Conference*, Lillehammer.
- Kährik, A., Väiko, A., 2020. Nüüdisaegsed elamistingimused – kelle privileeg?. In: Sooväli-Sepping, H. (Editor), *Eesti inimarengu aruanne 2019/2020: „Avalik ruum ja demokraatia“*. Eesti Koostöö Kogu, Tallinn, pp. 52–65.

- Katus, K., Eesti Demograafia Assotsiatsioon (Editors.), 1993. Mitmekeelne demograafiasõnastik: eesti väljaanne = Multilingual demographic dictionary. Eesti Demograafia Assotsiatsioon, Tallinn.
- Lee, B.A., Oropesa, R.S., Kanan, J.W., 1994. Neighborhood Context and Residential Mobility. *Demography*, 31(2): 249–270. DOI: 10.2307/2061885.
- Leetmaa, K., 2020. Eesti elukeskkondade mitmekesisus. In: Sooväli-Sepping, H. (Editor), Eesti inimarengu aruanne 2019/2020: „Avalik ruum ja demokraatia“. Eesti Koostöö Kogu, Tallinn, pp. 6–15.
- Leetmaa, K., 2003. Tallinna linnaregiooni ränne. In: Tammaru, T., Kulu, H., Maanso, S. (Editors), Ränne Üleminekuaja Eestis. Statistikaamet, Tallinn, pp. 104–120.
- Leetmaa, K., Kriszan, A., Nuga, M., Burdack, J., 2015. Strategies to Cope with Shrinkage in the Lower End of the Urban Hierarchy in Estonia and Central Germany. *European Planning Studies*, 23(1): 147–165. DOI: 10.1080/09654313.2013.820100.
- Leetmaa, K., Tammaru, T., 2007. Suburbanization in Countries in Transition: Destinations of Suburbanizers in the Tallinn Metropolitan Area. *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography* 89(2): 127–146. DOI: 10.1111/j.1468-0467.2007.00244.x.
- Leetmaa, K., Väiko, A., 2015. Siseränne Eesti asustussüsteemi kujundajana aastatel 1989–2011. In: Rosenberg, T., Kübarsepp, K., Tammur, A., Telk, A. (Eds.), *Rahvastiku areng: Population trends*. Statistikaamet, Tallinn, pp. 76–113.
- Li, Y., 2012. Residential Mobility. In: Carswell, A. (Editor), *The Encyclopedia of Housing*. SAGE Publications, Thousand Oaks, pp. 610–615.
- Louf, R., Barthelemy, M., 2016. Patterns of Residential Segregation. *PLoS One*, 11(6). DOI: 10.1371/journal.pone.0157476.
- Mannarini, T., Talò, C., Ntzani, E., Kritikou, M., Majem, L.S., Salvatore, S., Warner, L.M., Brandi, M.L., 2018. Sense of Community and the Perception of the Socio-Physical Environment: A Comparison Between Urban Centers of Different Sizes Across Europe. *Social Indicators Research*, 137: 965–977. DOI: 10.1007/s11205-017-1647-8.
- Marcińczak, S., Tammaru, T., Novák, J., Gentile, M., Kovács, Z., Temelová, J., Valatka, V., Kährik, A., Szabó, B., 2015. Patterns of Socioeconomic Segregation in the Capital Cities of Fast-Track Reforming Postsocialist Countries. *Annals of the Association of American Geographers*, 105(1): 183–202. DOI: 10.1080/00045608.2014.968977.
- Marksoo, A., 1985. Changes in the regional migration model at the advanced stage of urbanization. *Espace Populations Sociétés* 3(1): 118–127. DOI: 10.3406/espos.1985.1015.
- Martinez-Fernandez, C., Audirac, I., Fol, S., Cunningham-Sabot, E., 2012. Shrinking Cities: Urban Challenges of Globalization. *International Journal of Urban and Regional Research*, 36(2): 213–225. DOI: 10.1111/j.1468-2427.2011.01092.x.
- Michielin, F., Mulder, C.H., Zorlu, A., 2008. Distance to parents and geographical mobility. *Population, Space and Place*, 14(4): 327–345. DOI: 10.1002/psp.509.

- Morris, T., 2017. Examining the influence of major life events as drivers of residential mobility and neighbourhood transitions. *Demographic Research*, 36(35): 1015–1038. DOI: 10.4054/DemRes.2017.36.35.
- Niedomysl, T., 2011. How Migration Motives Change over Migration Distance: Evidence on Variation across Socio-economic and Demographic Groups. *Regional Studies*, 45(6): 843–855. DOI: 10.1080/00343401003614266.
- Nuga, M., Leetmaa, K., Tammaru, T., 2016. Durable Domestic Dreams: Exploring Homes in Estonian Socialist-era Summerhouse Settlements. *International Journal of Urban and Regional Research*, 40(4): 866–883. DOI: 10.1111/1468-2427.12403.
- Oishi, S., 2010. The Psychology of Residential Mobility: Implications for the Self, Social Relationships, and Well-Being. *Perspectives on Psychological Science* 5(1): 5–21. DOI: 10.1177/1745691609356781.
- Oja, T., 2020. Maakasutuse muutused – linna ja maa tähenduse moondumine. In: Sooväli-Sepping, H. (Editor), Eesti inimarengu aruanne 2019/2020: „Avalik ruum ja demokraatia“. Eesti Koostöö Kogu, Tallinn, pp. 16–25.
- Palang, H., Peil, T., 2010. Mapping future through the study of the past and present: Estonian suburbia. *Futures*, 42(7): 700–710. DOI: 10.1016/j.futures.2010.04.007.
- Phinney, R., 2013. Exploring Residential Mobility among Low-Income Families. *Social Service Review*, 87(4): 780–815. DOI: 10.1086/673963.
- Pirisi, G., Trócsányi, A., 2014. Shrinking small towns in Hungary: the factors behind the urban decline in “small scale.” *Acta Geographica Universitatis Comenianae*, 58(2): 131–147.
- Plüschke-Altof, B., Loewen, B., Leetmaa, K., 2020. Keskuse-ääremaa lõhe on Eestis viimase 30 aasta jooksul süvenenud. In: Sooväli-Sepping, H. (Editor), Eesti inimarengu aruanne 2019/2020: „Avalik ruum ja demokraatia“. Eesti Koostöö Kogu, Tallinn, pp. 26–37.
- Rahandusministeerium, 2015. Suunised kahanevate piirkondade säästlikuks ruumiliseks planeerimiseks, <https://planeerimine.ee/static/sites/2/suunised-kahanevate-piirkonade-planeerimiseks.pdf> (viimati vaadatud 02.04.2020).
- Reckien, D., Martinez-Fernandez, C., 2011. Why Do Cities Shrink? *European Planning Studies*, 19(8): 1375–1397. DOI: 10.1080/09654313.2011.593333.
- Rodríguez-Pose, A., 2008. The Rise of the “City-region” Concept and its Development Policy Implications. *European Planning Studies*, 16(8): 1025–1046. DOI: 10.1080/09654310802315567.
- Roseman, C.C., 1971. Migration as a Spatial and Temporal Process. *Annals of the Association of American Geographers*, 61(3), 589–598. DOI: 10.1111/j.1467-8306.1971.tb00809.x.
- Rossi, P.H., 1955. Why families move: a study in the social psychology of urban residential mobility. Free Press. 220 p.

- Ruoppila, S., 2004. Processes of Residential Differentiation in Socialist Cities Literature review on the cases of Budapest, Prague, Tallinn and Warsaw. *European Journal of Spatial Development*, 9.
- Ruoppila, S., Kährik, A., 2003. Socio-economic residential differentiation in post-socialist Tallinn. *Journal of Housing and the Built Environment*, 18(1): 49–73. DOI: 10.1023/A:1022435000258.
- Sharp, G., Warner, C., 2018. Neighborhood Structure, Community Social Organization, and Residential Mobility. *Socius: Sociological Research for a Dynamic World*, 4: 1–14. DOI: 10.1177/2378023118797861.
- Short, J.R., 1978. Residential mobility. *Progress in Human Geography*, 2(3): 419–447. DOI: 10.1177/030913257800200302.
- Spring, A., Ackert, E., Crowder, K., South, S.J., 2017. Influence of Proximity to Kin on Residential Mobility and Destination Choice: Examining Local Movers in Metropolitan Areas. *Demography*, 54(4): 1277–1304. DOI: 10.1007/s13524-017-0587-x.
- Statistikaamet, 2017. Statistika andmebaas: Siseränne maakonna, vanuserühma ja soo järgi. <https://www.stat.ee/> (viimati vaadatud 28.03.2020).
- Statistikaamet. Eesti Statistika: Rahvastikusündmused. <https://www.stat.ee/63796> (viimati vaadatud 28.03.2020).
- Sýkora, L., Bouzarovski, S., 2012. Multiple Transformations: Conceptualising the Post-communist Urban Transition. *Urban Studies*, 49(1): 43–60. DOI: 10.1177/0042098010397402.
- Tammaru, T., Kährik, K., Mägi, A., Novák, J., Leetmaa, K., 2016a. The “market experiment”: Increasing socio-economic segregation in the inherited bi-ethnic context of Tallinn. In: Tammaru, T., Marcińczak, S., van Ham, M., Musterd, S. (Editors), *Socio-Economic Segregation in European Capital Cities: East Meets West*. Routledge, Oxon, pp. 333–357.
- Tammaru, T., Musterd, S., van Ham, M., Marcińczak, S., 2016b. A multi-factor approach to understanding socio-economic segregation in European capital cities, In: Tammaru, T., Marcińczak, S., Ham, M. van, Musterd, S. (Editors), *Socio-Economic Segregation in European Capital Cities: East Meets West*. Routledge, Oxon, pp. 1–29.
- Thomas, M., Gillespie, B., Lomax, N., 2019. Variations in migration motives over distance. *Demographic Research*, 40(38): 1097–1110. DOI: 10.4054/DemRes.2019.40.38.
- Tintëra, J., 2019. Innovative Housing Policy Tools for Local Governments in Shrinking Communities with a Large Share of Privately Owned Apartments: A Case Study of Valga, Estonia. *Transylvanian Review of Administrative Sciences*, 15(SI): 124–139. DOI: 10.24193/tras.SI2019.7.
- Tintëra, J., Kotval, Z., Ruus, A., Tohvri, E., 2018. Inadequacies of heritage protection regulations in an era of shrinking communities: a case study of Valga, Estonia. *European Planning Studies*, 26(12): 2448–2469. DOI: 10.1080/09654313.2018.1518409.
- Tintëra, J., Ruus, A., Tohvri, E., Kotval, Z., 2014. Urban Brownfields in Estonia: Scope, Consequences and Redevelopment Barriers as Perceived by Local Governments/ Urbánní

brownfieldy v Estonsku: rozsah, dopady a revitalizační bariéry z pohledu městských samospráv. *Moravian Geographical Reports*, 22(4): 25–38. DOI: 10.1515/mgr-2014-0021.

Valatka, V., Burneika, D., Ubarevičienė, R., 2016. Large social inequalities and low levels of socio-economic segregation in Vilnius. In: Tammaru, T., Ham, M. van, Marcińczak, S., Musterd, S. (Editors), *Socio-Economic Segregation in European Capital Cities: East Meets West*. Routledge, Oxon, pp. 313–332.

van Erkel, F., 1992. Residential Differentiation and Urban Policy. *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment*, 6(4): 323–346.

Varrak, T., Kaevats, Ü. (Editors), 1995. EE: Eesti entsüklopeedia. 8: Rai-sum. Eesti Entsüklopeediakirjastus, Tallinn.

Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

Mina, Karina Valdas,

1. annan Tartu Ülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) minu loodud teose „Eluasememobiilsus Eesti kahanevates linnaregioonides“, mille juhendaja on Kadri Leetmaa, reprodutseerimiseks eesmärgiga seda säilitada, sealhulgas lisada digitaalarhiivi DSpace kuni autoriõiguse kehtivuse lõppemiseni.
2. Annan Tartu Ülikoolile loa teha punktis 1 nimetatud teos üldsusele kättesaadavaks Tartu Ülikooli veebikeskkonna, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace kaudu Creative Commons litsentsiga CC BY NC ND 3.0, mis lubab autorile viidates teost reprodutseerida, levitada ja üldsusele suunata ning keelab luua tuletatud teost ja kasutada teost ärieesmärgil, kuni autoriõiguse kehtivuse lõppemiseni.
3. Olen teadlik, et punktides 1 ja 2 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile.
4. Kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei riku ma teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse õigusaktidest tulenevaid õigusi.

Karina Valdas

25.05.2020